

22.11.2024

GUTACHTEN

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

**für das mit einem Wohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen
bebaute Grundstück in**

25548 Kellinghusen, Lockstedter Weg 33



Ermittelter Verkehrswert: 173.000,- €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro)

Objekt:	Wohnhaus
Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe (AZ: 28 K 19/24)
Wertermittlungsstichtag:	11.11.2024
Gutachtenumfang:	36 Seiten mit 13 Fotos und 5 Anlagen
Anlagen:	Landkarte, Stadtplan, Flurkarte, Grundrisse, Schnitt, Ansicht
Ausfertigungen:	
1-fach	

Inhaltsverzeichnis

1.0	Hinweise	S. 3
2.0	Vorbemerkungen zum Gutachten	S. 3
3.0	Zusammenstellung der wesentlichen Objektdaten	S. 4
4.0	Grund- und Bodenbeschreibung	S. 5
5.0	Rechtliche Gegebenheiten	S. 7
6.0	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	S. 8
7.0	Bauzahlen	S. 11
8.0	Ermittlung des Verkehrswertes	S. 12
9.0	Bodenwertermittlung	S. 13
10.0	Sachwertermittlung	S. 15
11.0	Zusammenstellung der Ergebnisse	S. 24
12.0	Verkehrswert	S. 24
13.0	Haftungshinweise	S. 25
14.0	Bewertungsgrundlagen / Literatur	S. 26
15.0	Fotos	S. 27
16.0	Anlagen	S. 32

1.0 Hinweise

1. Das Gebäude war nur teilweise von außen zu besichtigen, das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der rückwärtige Teil des Gebäudes war von der Grundstücksgrenze aus nicht einzusehen. Ein Gespräch mit dem Eigentümer hat nicht stattgefunden.
2. Aufgrund der Unterlagen in der Bauakte war geplant, die Garagen im hinteren Grundstücksbereich zu Wohnzwecken umzubauen. Es wird unterstellt, dass die Maßnahme verwirklicht wurde.
3. Das Wohnhaus wird vermutlich vom Eigentümer genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung machte das Grundstück von außen einen stark ungepflegten Eindruck.
4. Betriebseinheiten, Maschinen, Geräte oder sonstiges Zubehör waren nicht zu erkennen.
5. Anzeichen von Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm waren von außen nicht erkennbar.
6. Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vor.
7. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach dem äußeren Eindruck nicht.
8. Name und Ort des zuständigen Kaminkehrers nicht bekannt
9. **Aufgrund vorgenannter Darstellungen ist das Ergebnis des Gutachtens mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die im Gutachten dargestellten Angaben entsprechen möglicherweise z.T. nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.**

2.0 Vorbemerkungen zum Gutachten

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Geschäftszeichen:	AZ: 28 K 19/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung in dem Zwangsversteigerungsverfahren des im Grundbuch von Kellinghusen, Blatt 149, Bestandsverzeichnis 1 eingetragenen Grundbesitzes.
Wertermittlungstichtag:	11.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2024 (war nur sehr eingeschränkt von außen möglich)
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Unterzeichner
Herangezogene Unterlagen:	Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte v. 11.09.2024
Erkundungen, Informationen:	Protokoll zum Ortstermin, baubehördliche Auskünfte zum Baurecht und zu Baulasten, Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinburg.

3.0 Zusammenstellung der wesentlichen Objektdaten

Bewertungsobjekt:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus, mit 2 Einliegerwohnungen in den ehemaligen Garagen.	
Ort:	25548 Kellinghusen, Lockstedter Weg 33	
Grundbuch von:	Kellinghusen, Blatt 149 - Bestandsverzeichnis Nr.1	
Fremdeigentum:	Nicht vorhanden	
Wirtschaftsart:	Wohnen	
Miet- und Pachtverhältnisse:	Vermutlich Eigennutzung	
Gewerbebetrieb:	Offensichtlich nicht vorhanden	
Betriebs-/Maschineneinrichtungen:	Offensichtlich nicht vorhanden	
Katasterbezeichnung:	1. Gemarkung:	Rensing
	Flur:	005
	Flurstück:	46/5
	Grundstücksgröße:	1.509 m ²
	2. Gemarkung:	Rensing
	Flur:	005
	Flurstück:	46/12
	Grundstücksgröße:	1.000 m ²

Die Flurstücke grenzen unmittelbar aneinander, können als Einheit genutzt werden.

Nutzung:

Nachfolgende Angaben sind aus der Bauakte entnommen, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgte.

Der Grundriss des Gebäudes ist für eine Großfamilie angelegt, Großeltern, Eltern, Enkel. Das Gebäude kann mit geringen baulichen Maßnahmen in 3 Wohnbereiche unterteilt werden:

Wohnbereich 1, Wohnbereich 2, Wohnbereich 3. Sie sind jeweils durch eine Türöffnung miteinander verbunden.

Wohnbereich 1

Erdgeschoß:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur / Diele.

Dachgeschoß:

1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Diele

Wohnbereich 2

Der Zugang erfolgt über den Wohnbereich 3. Das Gebäudeteil ist eingeschossig.

1 Wohnzimmer/Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Hauswirtschaftsraum (Speisekammer), 2 Bäder.

Wohnbereich 3

Das Gebäudeteil ist eingeschossig.

1 Wohnzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Flur.

Wohn- und Nutzfläche:

Wohnbereich 1	EG: ca. 109,25	
	<u>DG: ca. 77,40</u>	
	Gesamt:	ca. 186,65 m ²
Wohnbereich 2		ca. 94,38 m ²
Wohnbereich 3		ca. 81,22 m ²
		<u>Gesamt: ca. 362,25 m²</u>

Die Angaben der Flächengrößen und die Anordnung der Räume sind nicht verbindlich. Sie wurden aus den vorliegenden Berechnungen und Bauzeichnungen zum Bauantrag entnommen. Sie konnten am Objekt nicht überprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattfand. Die Flächenangaben dienen nur der Wertermittlung und sind für diese ausreichend.

4.0 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis / Amtszugehörigkeit:	Steinburg / Amt Kellinghusen
Ort / Einwohnerzahl:	25548 Kellinghusen, ca. 8.150 Einwohner
Entfernungen:	ca.15 km östlich von Itzehoe, ca.15 km westlich von Bad Bramstedt gelegen.
Überörtliche Anbindung:	Die Bundesstraße B 206 führt durch Kellinghusen.
Autobahnzufahrt:	Anschluss an die A 23 in Itzehoe (Strecke Hamburg-Heide), an die A 7 in Bad Bramstedt (Strecke Hamburg-Kiel).
Bahnhof:	In Itzehoe, ca. 17 km entfernt (Strecke Hamburg-Westerland), in Wrist, ca. 3 km entfernt (Strecke Hamburg-Kiel)
Flughafen:	Hamburg-Fuhlsbüttel
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt nördlich ca. 3 km nördlich vom Stadtkern von Kellinghusen. Öffentliche Verkehrsanbindungen wie Bushaltestelle oder Bahnhof sind nicht in der Nähe.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich am Waldrand in einer Häusergruppe von 6 Wohngrundstücken.

In Kellinghusen gibt es Kindergärten, eine Gesamtschule mit gymnasialem Zweig (Abschluss mit Abitur). Weiterführende Schulen und weitere Gymnasien und die Berufsschule sind im jeweils 15 km entfernten Itzehoe und Bad Bramstedt. Geschäfte und Supermärkte für die tägliche Versorgung sind im Ort. Ärztliche Versorgung gibt es in Kellinghusen, Fachärzte und das Krankenhaus in Itzehoe und Bad Bramstedt. Nächstgelegene kulturelle und sportliche Einrichtungen sind in Kellinghusen und Itzehoe oder Bad Bramstedt.

Art der Bebauung und Nutzung der Straße: In der benachbarten Umgebung eingeschossige, lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Straße Lockstedter Weg ist eine wenig befahrene Anlieger- und Zubringerstraße.

Grundstückslage: Das Grundstück befindet sich ca. 2,5 km entfernt vom Ortskern und ca. 1 km vom Ortsrand von Kellinghusen in ruhiger Ortslage im Waldgebiet von Rosdorf. Es befindet sich in einer Ansiedlung von 6 Wohngrundstücken.

Beeinträchtigungen: Keine erkennbar.

Topografie Grundstückslage: Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.

4.2 Gestalt und Form (siehe Flurkarte, Anlage 3)

Zuschnitt: Regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten, langgestreckt

Straßenfront: ca. 20 m

Tiefe: ca. 130 m (beide Flurstücke zusammen)

Grundstücksgröße: Flurstück 46/12 1.509 m²

Flurstück 46/ 5 1.000 m²

4.3 Erschließung

Art der Straße: Anlieger- und Versorgungsstraße

Straßenausbau: Straße ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine befestigte Seitenstreifen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht vorhanden: eigene Kleinkläranlage und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück. Strom, Wasser, Telefon vermutlich vorhanden.

Grenzverhältnisse: Die Grenzverhältnisse sind geregelt.

Baugrund: Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich erkennbar).

5.0 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privatrechtliche Situation (in der Wertermittlung nicht berücksichtigt)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Eventuelle Vermerke und Eintragungen in Abteilung III sind für die Wertermittlung nicht relevant. Eintragungen in Abteilung II: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, AZ.: 28 K 19/24); eingetragen am 26.08.2024“.

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: Aufgrund der Gebäudeart, der Bauweise und des Baujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Kellinghusen liegt das Bewertungsobjekt nach dem gültigen Flächennutzungsplan im Außenbereich der Stadt Kellinghusen.

Bebauungsplan: nicht vorhanden.

5.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen von Baugenehmigungen wurde überprüft, jedoch konnte die Übereinstimmung der genehmigten Bauunterlagen mit den Ausführungen und den Baugenehmigungen in der Örtlichkeit nicht überprüft werden, da das Gebäude von nur eingeschränkt von außen und nicht von innen besichtigt werden konnte.

5.2.4 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land in Außenbereichslage

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 bebaut. Insgesamt stehen ca. 362 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Das Vorderhaus ist zweigeschossig, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Grundstück wird vermutlich vom Eigentümer bewohnt.

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. Das Gebäude und die 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 Hinweisen während des Ortstermins 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Fall kann keine Aussage über Mängel und Schäden im Inneren des Gebäudes getroffen werden. 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.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Beschreibung der baulichen Anlagen und deren Zustand kaum möglich ist, da das Grundstück und Gebäude nur sehr eingeschränkt von der Straße aus zu besichtigen war. Im Ergebnis ist die Beschreibung und Beurteilung entsprechend ausgesprochen ungenau und mit hohen Unsicherheiten verbunden.

6.2 Gebäude

6.2.1 Gebäudehistorie (gemäß Angaben in der Bauakte)

Baujahr:	1947	Ursprungsgebäude
	1948	Anbau Heizraum, Geräteraum
	1970	Anbau an Wohnhaus (Wohnen, Diele)
	1987/93	Umbau und Umnutzung von 2 Garagen zu Wohnung

6.2.2 Art des Gebäudes, Außenansicht

Art des Gebäudes:	Vorderhaus eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, sonst eingeschossig, nicht unterkellert
Modernisierungen:	von außen keine erkennbar
Außenansicht:	Fassade Verblendstein weiß gestrichen, Haustür Kassettenür mit Butzenscheiben, Holz, Mahagoni braun, Fenster Holz, Mahagoni braun, Sprossen, Vorderhaus Satteldach ca. 45° mit Betondachsteinen, anthrazit, hinterer Gebäudeteil flachgeneigtes Satteldach, Eindeckung Asbestzementwellplatten.

6.2.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Gem. Baubeschreibung zum Bauantrag, Angaben unter Vorbehalt)

Wohnhaus

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Geschoßdecke: Stahlbeton, Geschoßdecke vermutlich Holzbalkenlage
Treppen:	nicht bekannt
Dach / Dachdeckung:	Vorderhaus Holzkonstruktion, Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Eindeckung Betondachsteine anthrazit, hinterer Bauteil flachgeneigtes Satteldach, Eindeckung Asbestzementwellplatten.

6.2.4 Gebäudeausbau (soweit von außen erkennbar)

Fenster:	Holz, Mahagoni, Sprossen
Hauseingangstür:	Holz, Kassetten, Mahagoni braun, seitlich großes verglastes Seitenteil
Zimmertüren:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt, vermutlich mittlerer bis einfacher Standard
Heizung:	unbekannt, vermutlich Öl-Zentralheizung
Sanitäre Installation:	unbekannt, vermutlich mittlerer bis einfacher Standard
Einbauten:	unbekannt

6.2.5 Nutzungseinheiten, Grundrissaufteilung, Ausstattung

Die Flächenangaben wurden aus den Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen und konnten örtlich nicht überprüft werden. Die Angaben erfolgen soweit sie aus den Bauzeichnungen ersichtlich sind:

Wohnhaus: ca. 362 m², Grundrissaufteilung wie unter 3.0 beschrieben

Dekorationen: Fußböden: nicht bekannt
Wände: nicht bekannt
Decken: nicht bekannt

Sanitär: sanitäre Einrichtungen nicht bekannt

Einbauten: nicht bekannt

6.2.6 Besondere Bauteile, Zustand der Gebäude

- Terrasse über dem Eingangsvorbau

6.2.7 Schäden / Mängel

Wohnhaus

- Farbe an der Giebelwand (Ostseite) blättert ab,
- Fallrohr an der Südseite fehlt,
- 1 Butzenscheibe der Mahagoni-Haustür ist zerbrochen,
- Alle Bauteile (Holz- Mauerwerks- und Betonteile) sind zu streichen,
- die Zuwegung zum Gebäude ist sanierungsbedürftig,
- die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert, die Freiflächen sind von diverser Unrat zu räumen.

Es können hier nur Mängel und Schäden aufgeführt werden, die von der Grundstücksgrenze aus zu erkennen sind. Es sind weitere erhebliche Mängel und Schäden vor allem auch im Innern des Gebäudes zu vermuten.

Grundstück, Garten, Außenanlagen

- Gartenanlage insgesamt sehr stark verwildert und unaufgeräumt,
- Wild wuchernder Bewuchs ist zu beseitigen,
- Rasenflächen / Grasflächen sind neu anzulegen,
- Umfangreiche aufwändige Aufräumarbeiten auf dem Grundstück mit Containergestellung

Allgemein

- Von außen erkennbarer allgemein erheblicher Bauunterhaltungsstau an den Gebäuden und am Grundstück,
- Vermutlich vergleichbarer Gebäude- und Pflegezustand im Innern des Hauses (Heizung, sanitäre Einrichtungen, Treppen, Fußböden, Wände, Decken, evtl. Durchfeuchtungen etc. mit erheblichem Sanierungsbedarf,
- Erhöhter Risikoabschlag wegen nicht einschätzbarem Zustand im Innern des Wohnhauses.

6.2.8 Außenanlagen

Außenanlagen:	Pflegezustand sehr stark vernachlässigt, verwildert, mit diverssem Unrat
Versorgungsanlagen:	Schmutzwasser - Entwässerung erfolgt durch eigene Hauskläranlage, Regenentwässerung durch Versickerung auf dem Grundstück, Strom, Brauchwasser, vermutlich vorhanden.
Wegebefestigungen:	Grundstückzufahrt und Zugang zum Hauseingang aus Betonsteinen.
Einfriedung:	An der Straße gemauerter Sockel und Pfeiler aus rotbraunem Mauerstein, dazwischen verzinktes Stahlgeländer, sonst Wildbewuchs. Zum großen Teil unbekannt.
Gartenanlage:	Vernachlässigter, verwilderte Rasen-/Grasflächen, wildbewuchs.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohngebäude konnte nur zum Teil von außen besichtigt werden. Die gesamte Anlage befindet sich in einem sehr schlecht unterhaltenen Bau- und Kulturzustand mit dem wie unter 6.2.7 beschriebenen Renovierungsbedarf und Mängeln. Für die Wohnung wird bei der Wertermittlung der gleiche Zustand vermutet und zugrunde gelegt. Das Erscheinungsbild insgesamt ist schlecht und ungepflegt und vernachlässigt. Die Wohnräume sind gemäß Bauzeichnungen im Wesentlichen hell und zeitgerecht und zweckmäßig geschnitten.

7.0 Bauzahlen

Grundstücksgröße:	Flurstück 46/12	1.000 m ²
	<u>Flurstück 46/5</u>	<u>1.509 m²</u>
	Gesamt	2.509 m ²

Wohn- und Nutzflächen: ca. 362 m²

Die Flächengrößen sind insgesamt nicht verbindlich. Sie wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen. Die Flächenangaben sind für die Wertermittlung jedoch ausreichend.

Brutto-Grundfläche (BGF): Wohnhaus = ca. 396 m²

8.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus.

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. Diese werden gegebenenfalls gesondert bewertet. In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- und Rentenschulden haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und sind daher ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert (Marktwert), 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*(§§ 21bis 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 für eine Großfamilie angelegtes Wohnhaus (Großeltern, Eltern, Enkel) bebautes Grundstück. Bei solchen überwiegend eigengenutzten Immobilien wird die Kaufpreisbildung gewöhnlich vorrangig durch den

Marktwert der in dieser Immobilie gebundenen Sachsubstanz begründet. Somit findet hier das Sachwertverfahren vorrangig Anwendung.

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 11.11.2024 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:	Lockstedter Weg
Nutzungsart:	Wohnbaufläche im Außenbereich, Freifläche
Bodenrichtwert:	40,00 €/m ² bzw 3,00 €/m ² - 5,00 €/m ²

Die Flurstücke 46/12 und 46/5 grenzen unmittelbar aneinander. Das Flurstück 46/12 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das Flurstück 46/5 ist eine unbebaute brach liegende Grünfläche. Die Grundstücke liegen im Außenbereich.

Ermittlung des Bodenwertes:

1. Flurstück 46/12

1. Anpassung an den beitrags- und abgabefreien Zustand				Erläuterungen
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert in €/m ²		40,00 €		
Wertminderung		0,00 €		
		40,00 €		
2. Zeitliche Anpassung				
Stichtag	Richtwert 01.01.2024	Bewertungsobjekt 11.11.2024	Anpassungsfaktor 1	
3. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Lage	normal	normal	1,00	
Größe/baul. Ausnutzung	normal	normal	1,00	
Fläche	1.500 m ²	1.509 m ²	1,00	
Zuschnitt	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	ja	ja	1,00	
Beeinträchtigungen	keine	keine	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			40,00 €	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge o.ä.			0,00 €	
Relativer Bodenwert auf Richtwertgrundlage €/m²			40,00 €	
4. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			40,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert			0,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert			40,00 €	
Fläche			1.509 m ²	
b/a-freier Bodenwert			60.360,00 €	

Der **Bodenwert des Flurstückes 46/12** beträgt zum Wertermittlungsstichtag
 11.11.2024

60.360,00 €

2. Flurstück 46/5

Das Grundstück ist eine unbebaute mit Wildwuchs versehene Fläche im Außenbereich. Eine Bebauung ist nicht zulässig.

Flächen dieser Art werden gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg mit 3,00 € -bis 5,00 € je m² bewertet. Nach gutachterlichem Ermessen werden hier 4,00 €/m² angesetzt.

Hiernach ergibt sich ein Bodenwert von 1.000 m² x 4.00 €/m² = **4.000,00 €**.

Der **Bodenwert des Flurstückes 46/5** beträgt zum Wertermittlungsstichtag
 11.11.2024

4.000,00 €

Bodenwert gesamt:

Flurstück 46/12	60.360,00 €	
Flurstück 46/5	4.000,00 €	
Gesamt	64.360,00 €	rd. 64.000,00 €

10.0 Sachwertermittlung

10.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die *Marktanpassung* des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

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

10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§22 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten (§22 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in dem Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² BGF (Brutto-Grundfläche) des Gebäudes“ und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen in der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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 nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Feststellung des Ausstattungsstandards miterfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurück zu führen. 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 und zudem das Wohngebäude von innen nicht besichtigt werden konnte.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Marktanpassungsfaktor (§ 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Der Marktanpassungsfaktor ist in den §§ 21-23 ImmoWertV (Grundlagen der Ermittlung, Marktanpassungsfaktoren) und in den § 9 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt. Dieser sogenannte Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Verkaufsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau 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.

10.3 Sachwertermittlung

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

Sachwertberechnung		
Bodenwert		64.000,00 €
Gebäude	Wohnhaus	
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	396 m ²	
Baupreisindex (BPI) Basis 2000 = 100 Stand: August 2024 (letztbekannter Index)	214,0	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	530,00 €/m ²	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.134,20 €/m ²	
Herstellungswert (ohne Baunebenkosten)		
• Normgebäude	449.143,20 €	
• Abschlag Ausbauverhältnis (BGF/WF)		
• besondere Bauteile: nicht bekannt	- €	
• besondere Einrichtungen: keine		
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	449.143,20 €	
Baunebenkosten		
• prozentual	16%	
• Betrag	71.862,91 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	521.006,11 €	
Alterswertminderung (lineare Abschreibung)		
• Baujahr diverse fiktiv	1994	
• Alter fiktiv	28 Jahre	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) geschätzt	30 Jahre	
• prozentual	62,50%	
• Betrag	325.628,82 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	195.377,29 €	
• besondere Bauteile: Terrasse über Eingangsvorbau	3.500,00 €	
• besondere Einrichtungen: nicht bekannt	- €	
Gebäudesachwert	198.877,29 €	
Gebäudesachwert gesamt:		198.877,29 €

Gebäudesachwert gesamt	198.877 €
Sachwert der Außenanlagen rd. 2% vom Gebäudewert	3.978 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	202.855 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	64.000 €
vorläufiger Sachwert	266.855 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	0,89 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.501 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	65.000 €
marktangepasster Sachwert	172.501 €

10.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen. Sie können teilweise von der Vorschrift gem. DIN 277- Ausgabe 1987 abweichen 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 Erstellungsjahrs mit dem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard in Anlehnung an den Typ 1.21/ 1.22 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 in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss des Kreises Steinburg bei nachstehender Wertermittlung weiterhin auf die NHK 2000 Bezug genommen.

Baupreisindex

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

Zu- / Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen. Da eine Innenbesichtigung nicht stattfand, kann hier keine Aussage über besondere Einrichtungen getroffen werden.

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 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 schadhaften oder vernachlässigten Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 2 % der Gebäudewerte (201.377 €)	3.978 €
Summe	3.978 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Aufgrund baulicher Erweiterungen in unterschiedlichen Baujahren wird hier nach gutachterlicher Einschätzung in diesem Fall eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Methode.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertminderung wegen Baumängeln und 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 untersetzten Instandsetzungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten quantifiziert. Dabei kann der Bewertungssachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt; dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind und lediglich die für einen üblichen Bauzustand notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten berücksichtigt werden. Der Ansatz der Investitionen erfolgt in freier Schätzung wertorientiert und nicht kostenorientiert.

Instandhaltungsrückstand

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

Anmerkung:

Die Schäden und Mängel konnten nur von außen durch Inaugenscheinnahme erfasst werden, überwiegend auch nur von der Grundstücksgrenze her. Der Schadens- und Mängelumfang im Inneren des Gebäudes wurde aufgrund erfahrungsgemäßer Einschätzungen basierend auf dem äußeren Zustand angenommen und geschätzt. Die Annahmen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen und das Ergebnis der Wertermittlung verändern.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Werteinfluss
<p>Es können hier nur Mängel und Schäden aufgeführt werden, die von der Grundstücksgrenze aus zu erkennen sind. Es sind weitere erhebliche Mängel und Schäden vor allem auch im Inneren des Gebäudes zu vermuten.</p> <p><u>Wohnhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Farbe an der Giebelwand (Ostseite) blättert ab, - Fallrohr an der Südseite fehlt, - 1 Butzenscheibe der Mahagoni-Haustür ist zerbrochen, - Alle Bauteile (Holz- Mauerwerks- und Betonteile) sind zu streichen, - die Zuwegung zum Gebäude ist sanierungsbedürftig, - die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert, die Freiflächen sind von diverserem Unrat zu aufzuräumen. - Allgemeiner erheblicher Bauunterhaltungstau. <p><u>Grundstück, Garten, Außenanlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage insgesamt sehr stark verwildert und unaufgeräumt, - Wildwuchernder Bewuchs ist zu beseitigen, - Rasenflächen / Grasflächen sind neu anzulegen, - Umfangreiche aufwändige Aufräumarbeiten auf dem Grundstück mit Containergestellung <p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Von außen erkennbarer allgemein erheblicher Bauunterhaltungstau am Gebäude und Grundstück, - Vermutlich vergleichbarer Gebäude- und Pflegezustand im Inneren des Hauses (Heizung, sanitäre Einrichtungen, Treppen, Fußböden, Wände, Decken, evtl. Durchfeuchtungen etc. mit erheblichem Sanierungsbedarf, - 	
	65.000,00 €

Marktanpassungsfaktor

Die mathematisch-theoretisch errechneten Substanzwerte sind an die zum Zeitpunkt der Bewertung örtlich und regional vorherrschende Marktlage anzupassen. Diese Marktanpassung erfolgt üblicherweise mittels Marktanpassungsfaktoren. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und hier mit dem Faktor 0,89 angesetzt.

11.0 Zusammenstellung der Ergebnisse

Objekt	bebautes Grundstück	
Grundstücksgröße	Flurstück 46/12	1,000 m ²
	<u>Flurstück 46/5</u>	<u>1.509 m²</u>
	Gesamt	2.509 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
Baujahr:	1947	Ursprungsgebäude
	1948	Anbau Heizungsraum, Geräteraum
	1970	Anbau an Wohnhaus (Wohnen, Diele)
	1987/93	Umbau und Umnutzung von 2 Garagen zu Wohnung
Baulicher Zustand	siehe Seite 10, Ziff. 6.2.7	
Wohn-/Nutzfläche	ca. 362 m ²	
Marktangepasster Sachwert	173.000,- €	

12.0 Verkehrswert (Marktwert)

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 Wertermittlungstichtag zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung aller zuvor dargestellten wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Unsicherheiten wegen der zuvor genannten sehr eingeschränkten Grundstücks- und Gebäudebesichtigung schätze ich den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024 auf

173.000,00 €.

(in Worten: Einhundertdreiundsiebzigttausend Euro)

Kellinghusen, den 22.11.2024

Heribert Steiner

Heribert Steiner,
Dipl.-Ing. Architekt, Gutachter

13.0 Haftungshinweise

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale. Es handelt sich hier nicht um ein Bausubstanzgutachten, daher erfolgt die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden - sofern sie erkennbar sind - nur überschlägig. 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 des Grund und Bodens.

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.

Es wird auch hier nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Wohngebäude nur teilweise von außen und nicht von innen besichtigt werden konnte.

14.0 Bewertungsgrundlagen / Literatur

14.1 Literatur

- Sprengnetter, Hans Otto, Wertermittlungsforum, Sinzig
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Kreis Steinburg
- Auskünfte aus der Bodenrichtwertübersicht, Stand 01.01.2024

14.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I.S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- 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 Ermitt-
lung der Verkehrswerte von Grundstücken gemäß Bundesratsdrucksache 171/10 vom
26.03.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010
- Wert R 2006
Richtlinien über die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wer-
termittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01.März 2006 (BAnz. Nr. 108a
vom 10.Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.Juli 2006 (BAnz. Nr. 121S.
479)
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.Januar 2002
(BGBl. I S. 42), ber. S. 2909, 2003 I S. 738)
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) über die Aufstel-
lung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003
(BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01.01.2004
- EnEV
Energieeinsparungsverordnung vom 21.11.2013, in Kraft getreten am 01.05.2014



Bild 1

Blick nach Süden



Bild 2

Blick nach Norden



Bild 3

Ansicht von der Straßenseite – Ansicht von Osten



Bild 4

Ansicht von Nord-Osten



Bild 5

Ansicht von Süden



Bild 6

Ansicht von Süden



Bild 7

Ansicht von Norden



Bild 8

Ansicht von Norden



Bild 9

Hauseingang



Bild 10 Blick von der Straße nach Westen



Bild 11 Blick auf das Grundstück nach Westen



Bild 12 Flurstück 46/5 Blick nach Osten

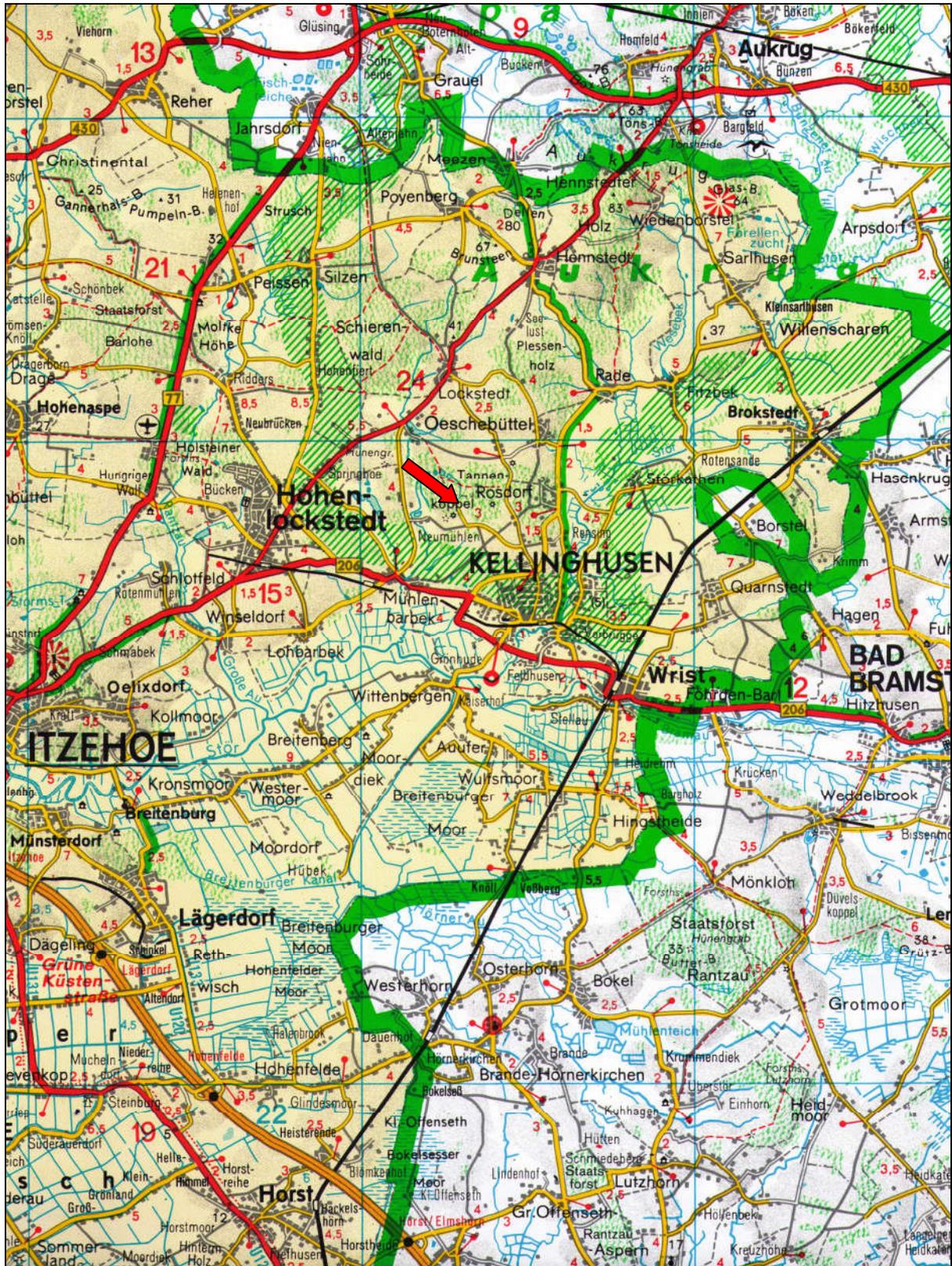


Bild 13

Flurstück 46/5 Blick nach Osten

Anlage 1

Landkarte (ohne Maßstab)



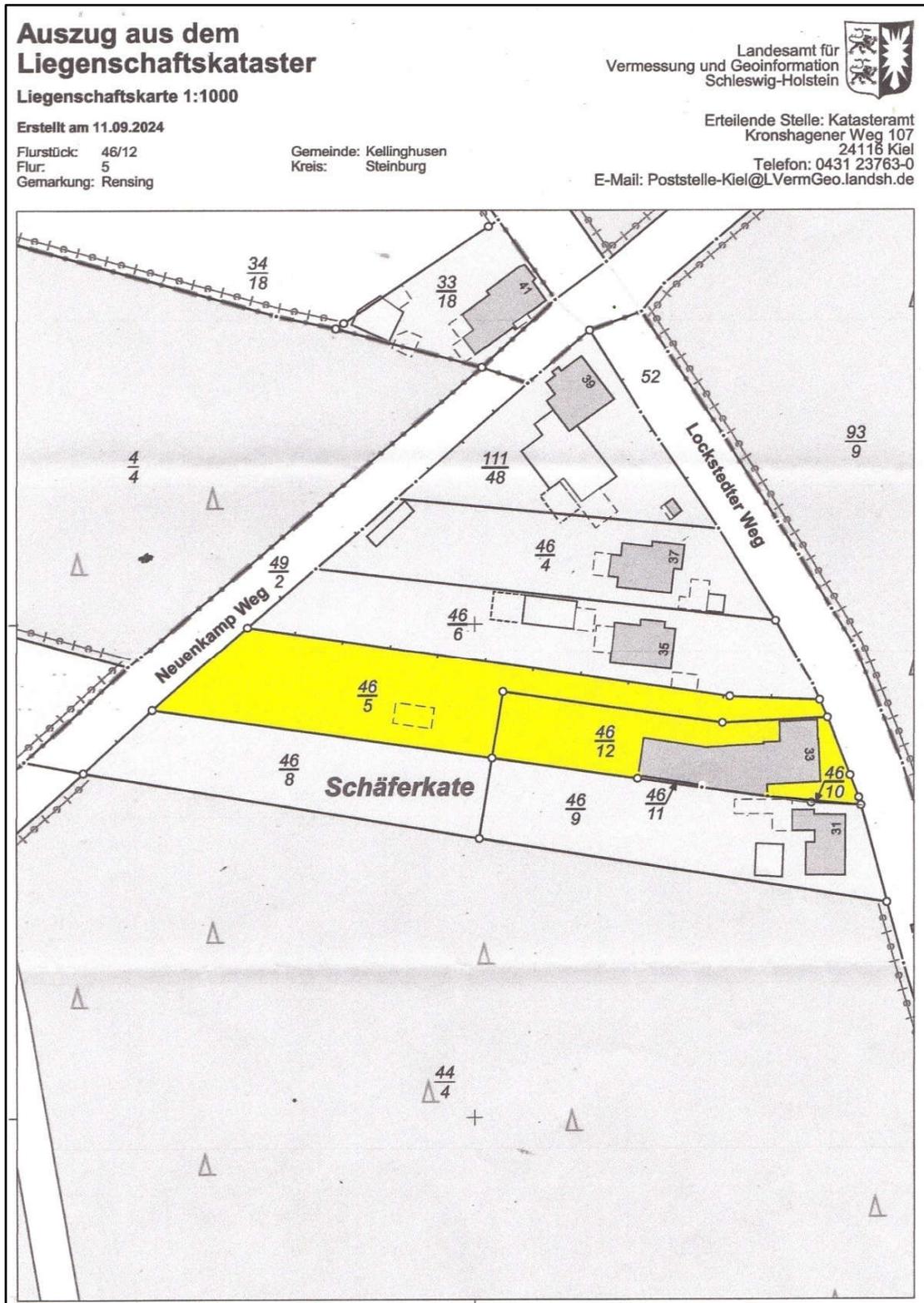
Anlage 2

Stadtplan (ohne Maßstab)

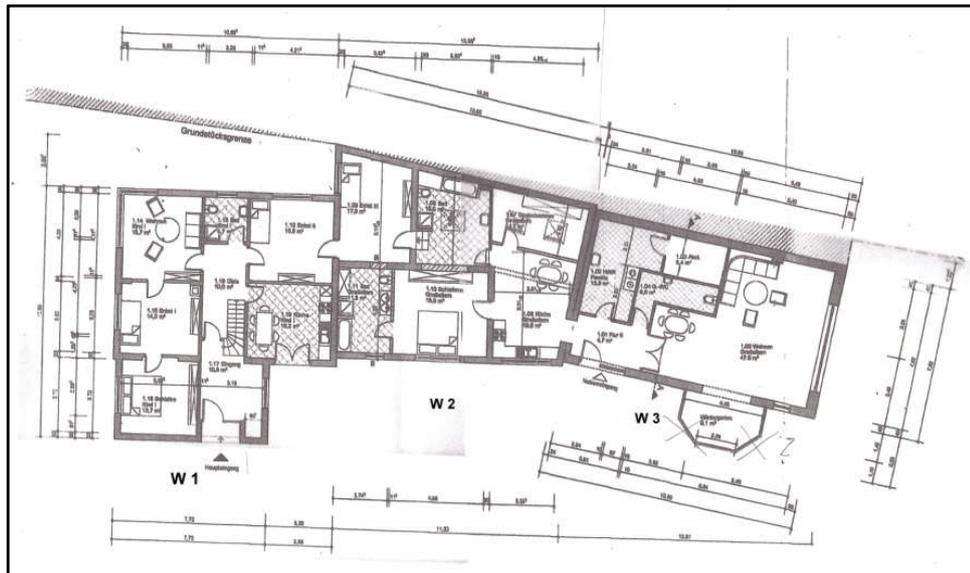


Anlage 3

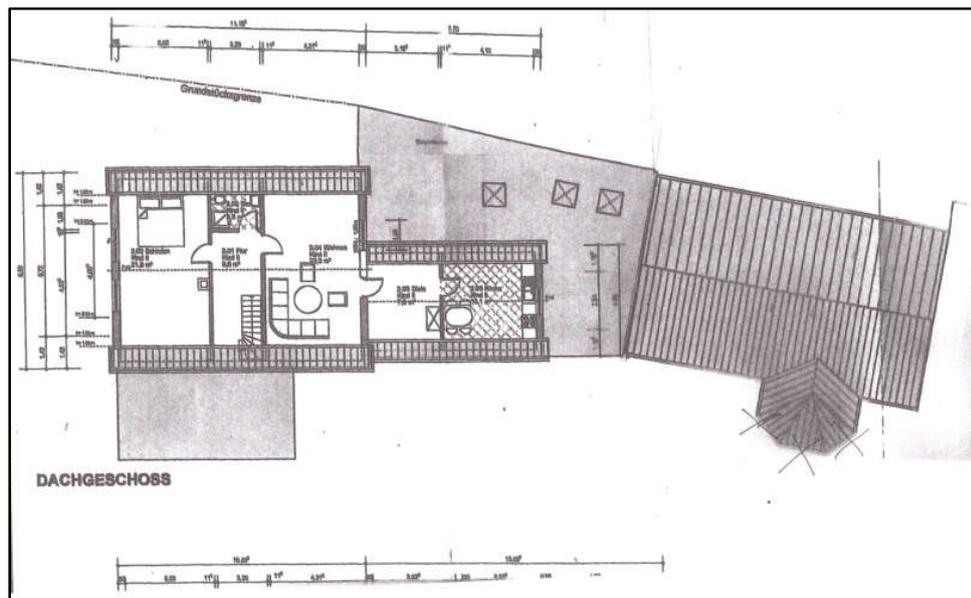
Auszug aus der Flurkarte
(ohne Maßstab)



Anlage 4
Grundrisse
(ohne Maßstab)



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

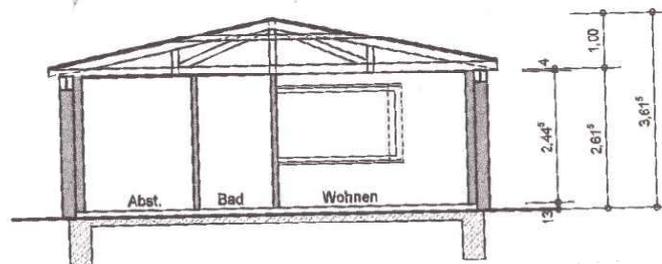
Die Raumaufteilung der hier dargestellten Grundrisse ist den Bauzeichnungen zum Bauantrag entnommen und konnte vor Ort nicht überprüft werden.

Anlage 5

Ansicht, Schnitt
(ohne Maßstab)



ANSICHT VON WESTEN



SCHNITT