

Sachverständigenbüro
Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd: Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord: Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen: 28 K 20/22
Gutachten Nr.: 015/2023
Erstelldatum: 23.02.2023

- ❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- ❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

zu dem mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstück Beselerallee 29,
in 25548 Kellinghusen.



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks beträgt zum Stichtag am 03.02.2023

188.000,00 €

- ein - hundert - acht - und - achtzig - tausend - Euro -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage.....	7
2.2	Kurze Ortsbeschreibung.....	8
2.3	Kleinräumige Lage.....	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.5	Tatsächliche Eigenschaften.....	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2.	Wohngebäude.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen.....	14
3.2.3	Konstruktion.....	14
3.2.4	Gebäudeausbau.....	15
3.2.5	Gebäudestandard (NHK 2010).....	15
3.2.6	Baulicher Zustand.....	16
3.3	Anbauten.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
3.5	Gesamteinschätzung.....	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks.....	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung.....	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	19
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	20
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts (bebaute Teilfläche).....	20
4.3.	Sachwertverfahren.....	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes.....	21
4.3.3	Baupreisindex.....	22
4.3.4	Alterswertminderung.....	22
4.3.5	Außenanlagen.....	23
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	23
4.3.7	Marktanpassung.....	24
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	24
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	24
4.5	Risikoabschlag.....	25
4.6	Ergebnis des Sachwertverfahrens.....	26
5	Verkehrswert	27
	Anlagen.....	29
Nr. 1	Nachrichtliche Bewertung der Rechte in Abt. II Nr. 2 und 3.....	29
Nr. 2	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	34
Nr. 3	Gebäudeschnitt.....	34
Nr. 4	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	35
Nr. 5	Bilder.....	36
Nr. 6	Marktfaktor.....	38

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Das Grundstück wird derzeit nicht bewohnt.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- c.) Zubehör war nicht erkennbar.
- d.) Anhaltspunkte für einen Energieausweis liegen nicht vor.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.
- g.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfegermeister ist Herr _____, _____, 25524 Heiligenstedten. Tel.: 04821 _____

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Kein Zutritt zum Gebäude

Den Beteiligten wurde per Schreiben vom 19.01.2023 ein Termin für die örtliche Aufnahme am 03.02.2023 mitgeteilt. Am 25.01.2023 meldete sich _____ in Vollmacht seines Vaters per mail und teilte folgendes mit:



Auftragsgemäß wird dieses Gutachten daher auf Grundlage der allgemein zugänglichen Unterlagen und der Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen erstellt. Auf entsprechende Unwägbarkeiten wird hingewiesen

Bauunterlagen

Weder beim Kreisbauamt in Itzehoe noch bei der unteren Baubehörde in Kellinghusen sind vollumfängliche und aussagefähige Bauvorlagen vorhanden. Genehmigte Bauvorlagen bestehen nur zum Dachgeschossausbau eines Kinderzimmers, Baugenehmigung Nr. 11/2357/73 vom 29.11.1973

Angaben zur Grundrissgestaltung sind daher nicht zweifelsfrei möglich. Die Wohnfläche kann im Rahmen dieses Gutachtens hilfsweise nur über das Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche geschätzt werden.

2. Kurzzusammenfassung

Das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück liegt in nordöstlicher Randlage der etwa 8.100 Einwohner zählenden Stadt Kellinghusen, im nordöstlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg, in Schleswig-Holstein und in ca. 17 km Entfernung zur Kreisstadt Itzehoe. Die Stadt verfügt über sämtliche Voraussetzungen zur beruflichen und privaten Lebensgestaltung. Das örtliche und regionale Umfeld bietet gute Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengestellt.

Objekt	Reihenendhausgrundstück
Grundstücksgröße	204 m ²
Bodenwert	49.572 €
Bebauung	Reihenendhaus
Geschosse	Keller, EG, OG, ausgebautes DG
(fiktives) Baujahr geschätzt ca.	1973 m ²
Wohnfläche ca.	97 m ²
Nutzfläche im Keller geschätzt rd.	38 m ²
Baulicher Zustand	von außen zufriedenstellend
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	204.459 €
In €/m ² Wohnfläche	2.108 €
Bodenanteil ca.	24 %
Werteinfluss der Aktivvermerke	1.040 €
Sicherheitsabschlag	-17.027 €
Verkehrswert	188.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe

Beschluss vom: 17.09.2018

Bewertungsstichtag: 14.11.2018

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Kellinghusen
 Blatt 1664
 Bestandsverzeichnis Nr. 1
 Gemarkung Kellinghusen
 Flur 1
 Flurstück 15/40
 Lage Beselerallee 29
 Größe 204 m²

Aktivvermerke:

<u>2</u> zu 1		1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kellinghusen	001	Grundstück 15/41	Gebäude- und Freifläche, Beselerallee 29			2
4/zu 1	3/zu 1	1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kellinghusen	001	15/93	Gebäude- und Freifläche, Beselerallee		1	22

Grundstückseigentümer:

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)

Gutachtenumfang: Verkehrswert des belasteten Grundstücks ohne Berücksichtigung der Eintragung der Belastungen in Abt. II Nr. 2 und 3

Der Werteinfluss dieser Rechte ist auftragsgemäß gesondert darzustellen.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 03.02.2023 von außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt.

Unterlagen und Informationen: Vom Vollstreckungsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 04.10.2022 (ohne Abt. III)
- Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.08.2022

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- baubehördliche Auskünfte zum Baurecht und zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022 und telefonische Auskunft zur Bodenpreisentwicklung
- Einsicht in die Bauakte beim Kreisbauamt des Kreises Steinburg, in Itzehoe
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2021
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

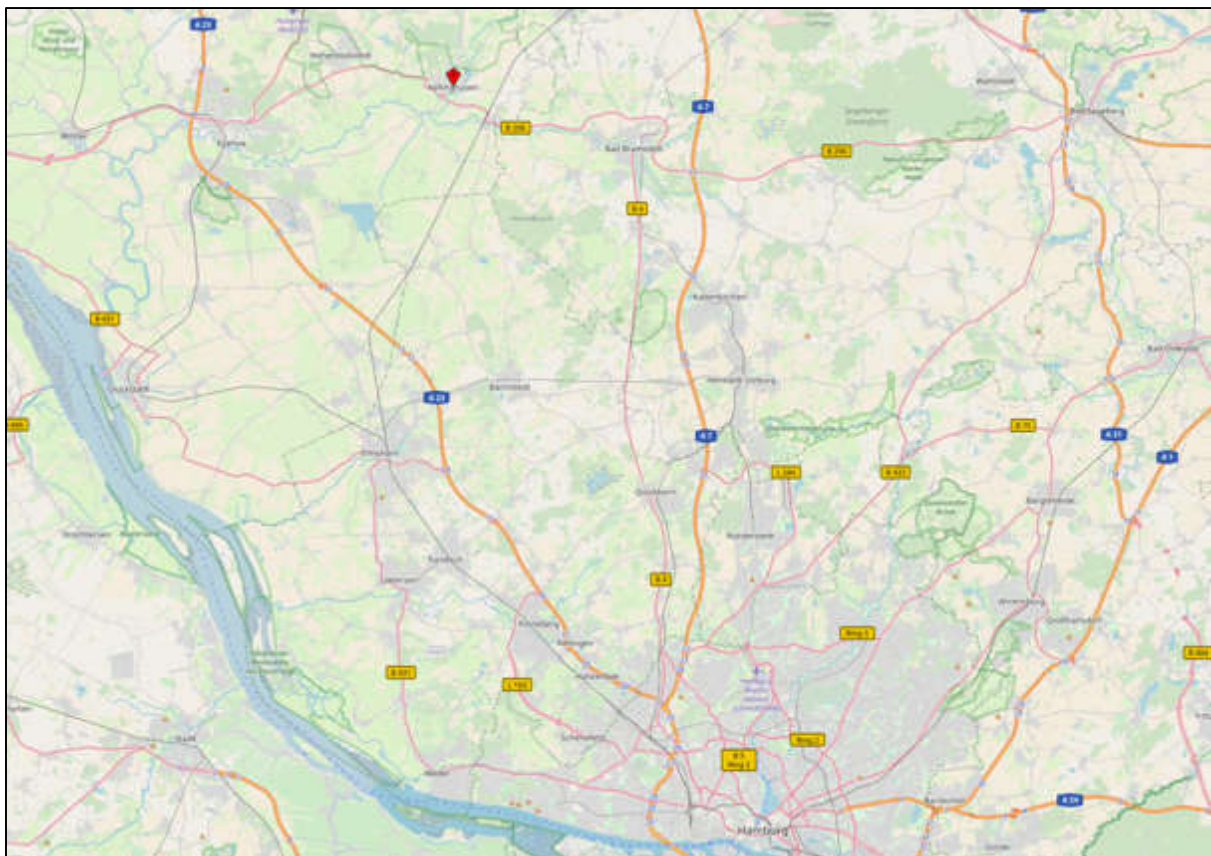
Kreis: Steinburg

Stadt/Gemeinde: Kellinghusen

Geografische Lage: Die Stadt liegt in ca. 17 km nordöstlicher Entfernung zur Kreisstadt Itzehoe, in leicht hügeliger Umgebung, direkt an der Stör und auf den Koordinaten 9°43'36.70"O, 53°56'55.30"N.

Überörtliche Anbindung: B 206 (Itzehoe - Bad Bramstedt), BAB-Anschluss an die A 23 über AS Itzehoe und an die A 7 über Bad Bramstedt, ÖPNV über regionalen Busverkehr, DB-Anschlüsse in Wrist, Itzehoe und Bad Bramstedt

Entfernungen: Landeshauptstadt Kiel ca. 62 km
Kreisstadt Itzehoe ca. 17 km
Hamburg ca. 65 km



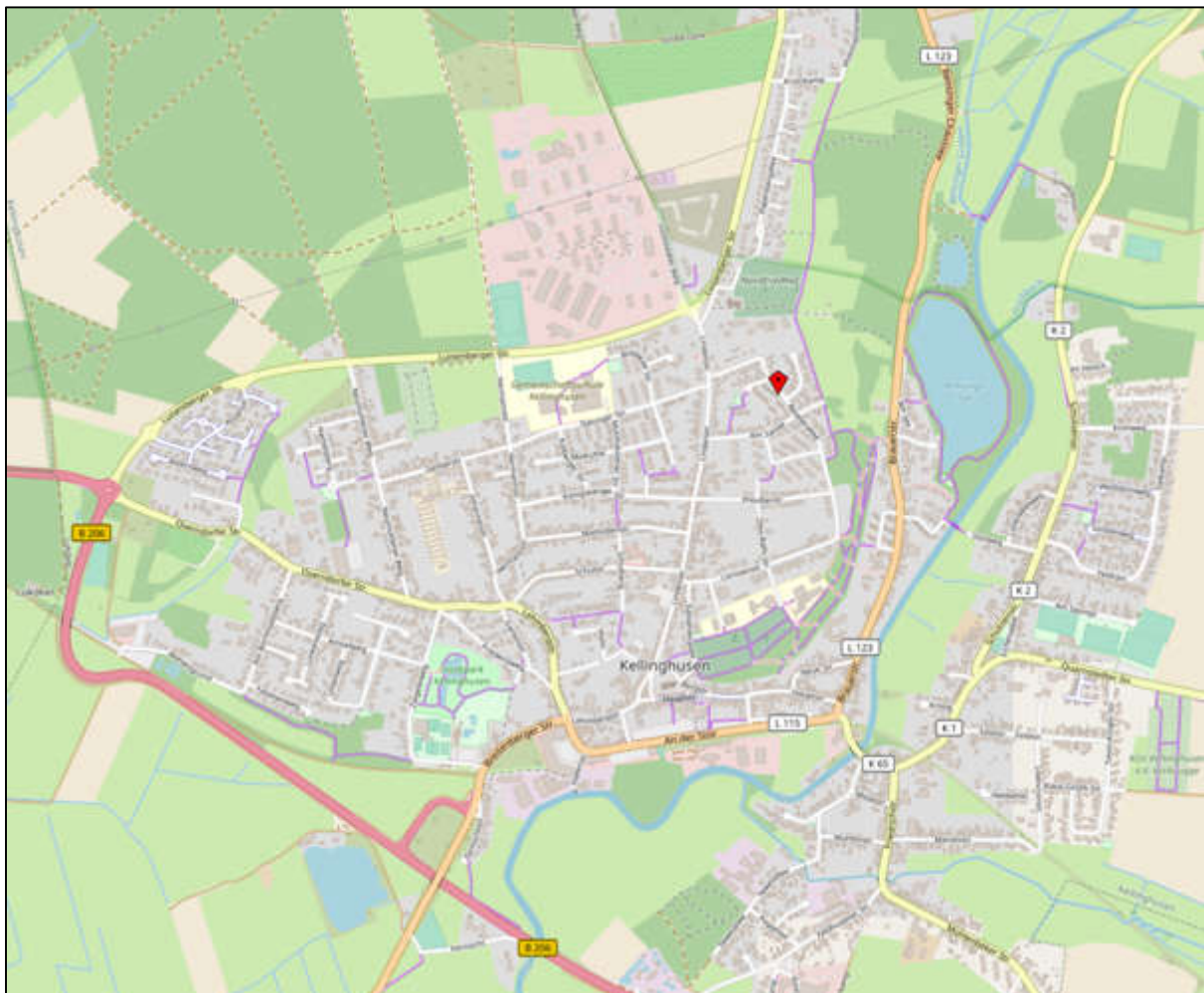
Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Stadt Kellinghusen zählt rd. 8.100 Einwohner und liegt im nordöstlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg, an der Stör, im Naturpark Aukrug und in der Metropolregion Hamburg. Nach dem zentralörtlichen System des Bundeslandes Schleswig-Holstein dient die Stadt als Unterzentrum der Grundversorgung des Umlands (Amt Kellinghusen mit insgesamt ca. 22.500 EW), mit den Gütern des notwendigen alltäglichen Lebensbedarfs. Nächste Mittelzentren sind die Städte Itzehoe und Kaltenkirchen. Nächstes Oberzentrum ist die Stadt Neumünster. Neben Kindertagesstätten stehen in der Stadt Grundschule, Förderschule und eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbesteuer beträgt derzeit 370 %, die Grundsteuer B 390 %. Die Stadt und das regionale Umfeld bieten vielfältiger Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Das Grundstück liegt in nordöstlicher Ortsrandlage.
Adresse:	Beselerallee 29
Umgebung:	Wohnbebauung in Reihenbauweise
Immissionen:	waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich) Copyright: open street map

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen Abt. II Nr. 2, 3 und 4

Amtsgericht Itzehoe		Grundbuch von Kellinghusen	Blatt 1664	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen			
2	1	Grunddienstbarkeit (bestehend in der Verpflichtung, die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen zu dulden, zu unterhalten sowie für Reparaturen, Erneuerungen und Instandhaltungsarbeiten aller Art und Inspektionen offenzuhalten) für die jeweiligen Eigentümer Kellinghusen Blatt 1655 bis 1663; eingetragen am 06.11.1974 Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 10.10.2012. Daniel			
3	1, 2/zu 1, 3/zu 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) aufschiebend bedingt für . geb. am 1944; gemäß Bewilligung vom 18.03.2015 (Notar Jan Thormählen in Kellinghusen, UR-Nr. 56/2015); eingetragen am 27.05.2015. Semmler			
4	1, 2, 4 2/zu 1, 4/zu 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28K 20/22); eingetragen am 05.09.2022. Wegner			

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: wurden nicht bekannt

Nutzung zum Stichtag: Wohnnutzung

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtlich liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Kellinghusen. Die Rechtskraft trat am 10. Dezember 1962 ein.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks bestehen folgende Festsetzungen für geplante Gebäude:

- Ziegelrohbau
- zweigeschossige Bauweise
- Satteldach 30°
- Dachziegel

Bauordnungsrecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und den vorliegenden Bauzeichnungen, den Gebäudeschnitten sowie der Baubeschreibung. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts im Kreis Steinburg, vom 14.11.2022, ist das Grundstück baulastenfremd.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	von Nordosten nach Südwesten
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Topografie:	nach Südwesten hängig
Grundstückgröße:	204 m ²
Erschließung:	von Nordosten über die Beselerallee
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation

Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Bodenzustand	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

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

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Reihenendhaus in einer Zeile mit insgesamt 10 Häusern

Außenansicht: rotes Ziegelmauerwerk

Veränderungen:	Nach Mitteilung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters erfolgte im Jahr 2017 der Einbau einer Gas-Brennwerttherme. Augenscheinlich wurde die Dacheindeckung nachträglich erneuert.
Baujahr „fiktiv“	ca. 1970

3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Hauseingang von Nordosten.
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung wird anhand der Lage und Größe der Fenster wie folgt geschätzt: Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer. Von dem Wohnzimmer gelangt man über eine Außentür auf einen windgeschützten Freisitz. Obergeschoss: Flur, Badezimmer, 2 Zimmer Dachgeschoss: 1 Zimmer Keller: Lt. dem Gebäudeschnitt zum Einbau eines Zimmers im Dachgeschoss (Baugenehmigung 11/2357/73) ist das Haus unterkellert.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird nach der Bruttogrundfläche und den Unterlagen zur Baugenehmigung 11/2357/73 auf insgesamt 97 m ² geschätzt.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 38 m ² .
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche (DIN 277/2005) beträgt auf Basis der Liegenschaftskarte rd. 190 m ² .

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Betondecken
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus Beton Dachsteinen; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Treppen:	Holztreppen
Besondere Bauteile:	Überdachtes Hauseingangspodest, Stoffmarkise

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Außenjalousien im Erdgeschoss
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Glasausschnitt
Heizung:	Gas - Brennwerttherme
Sonstiger Ausbau	k. A.
Besondere Bauteile	Hauseingangspodeste; Dachgauben

3.2.5 Gebäudestandard (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 sind in 5 Standardstufen unterteilt. Die Stufe 1 bildet nicht mehr zeitgemäße Voraussetzungen ab. Die Stufe 5 kennzeichnet einen sehr hohen bis luxuriösen Gebäudestandard. Bei dem gegenständlichen Wohnhaus bestehen folgende Voraussetzungen:

In Unkenntnis über die Quantität und Qualität des Gebäudeausbaus wird die Standardstufe unter der Annahme einer baualtersgemäßen Beschaffenheit bei üblicher Unterhaltung und ohne Modernisierung wie folgt geschätzt.

	Bauteil	Stufe ca.	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2,0	23%	0,46
2	Dach	2,0	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2,0	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2,0	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3,0	11%	0,33
6	Fußböden	2,0	5%	0,10
7	Sanitäreinrichtungen	2,0	9%	0,18
8	Heizung	3,0	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2,0	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			2,2

3.2.6 Baulicher Zustand

Übliche Abnutzung durch Witterung, Alterung und Gebrauch

3.3 Anbauten

Carport in Holzbauweise

3.4 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
- Einfriedungen mit Hecke
- Befestigte Flächen mit Betonpflaster
- Befestigter Freisitz mit Windschutz
- Begrünung mit Gestaltungsgrün

3.5 Gesamtschätzung

Lagermerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage der Gemeinde Kellinghusen, in einem gut durchgrüntem Wohnquartier. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist zufriedenstellend. Die örtliche Infrastruktur gewährleistet gute Voraussetzungen zur beruflichen und privaten Lebensgestaltung.
Grundstück:	Das 204 m ² große Grundstück ist von unregelmäßiger Gestalt ansprechend angelegt, gut eingewachsen und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck.
Wohngebäude:	Es handelt sich um ein zwischen ca. Reihenendhaus aus dem Bestand der 1960er Jahre. Der äußerliche Zustand ist zufriedenstellend. Anhaltspunkte zur Beschaffenheit des Gebäudeausbaus liegen nicht vor.
Objektrisiken:	Mangels Kenntnis über die Qualität und den Zustand des Innenausbaus sowie über Bauschäden oder Mängel bestehen für einen Erwerber entsprechende Risiken.
Nutzungspotenzial:	Die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks wird auch weiterhin im privaten wohnwirtschaftlichen Bereich gesehen.
Marktgängigkeit:	Steigende Bauzinsen und Verteuerung von Baumaterialien führen derzeit zu einer Verringerung der Nachfrage. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zeigt sich das Preisniveau jedoch nahezu konstant im Verhältnis zum Berichtsjahr 2021.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre*“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Reihenendhausgrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

Hinweis:

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen. Damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. können diese erforderlich sein.

Bezug: § 10 (2) ImmoWertV 2021, Grundsatz der Modellkonformität

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert	145,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	03.02.2023
Fläche	204 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts (bebaute Teilfläche)

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		145,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	21.09.2022	1,10
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			160,00 €/m ²
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	204 m ²	1,52
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	E 02
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert			243 €/m ²
Fläche			204 m ²
Bodenwert Teilfläche bebaut			49.572 €
Gerundet			49.600 €

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Der Gutachterausschuss hat mitgeteilt, dass nach dem gegenwärtigen Stand der Auswertung von Daten im Berichtsjahr 2022 im Kreisdurchschnitt mit einer Entwicklung der Bodenpreise um rd. 10 % seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts gerechnet werden kann.

E 02

Die Anpassung der Fläche des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück erfolgt auf Grundlage, der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion. Für die Fläche mit rd. 204 m² beträgt der Faktor 1,52.

E 03

Die bauliche Ausnutzung ist durch die unregelmäßige Grundstücksgestalt nicht beeinträchtigt. Eine Anpassung des Richtwerts ist diesbezüglich nicht erforderlich.

4.3. Sachwertverfahren


4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100). Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 2.11 der Standardstufe 2,2. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m² BGF) abgebildet.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Für die Stufe 2,2 betragen die mittleren NHK rd.:

$$(685 + 100/10 \cdot 2) \text{ €/m}^2 = \mathbf{705 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum II. Quartal 2022 (um basiert von 2015 = 100) **171,8**

4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV zu rd. **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND kann überschlägig durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer bestimmt oder nach dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag geschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird die RND auf augenscheinlicher Grundlagewie folgt geschätzt: Baujahr fiktiv ca. 1973 + GND 80 Jahre – 2023 = rd. **30 Jahre**

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 30 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 30) / 80 = \text{rd. } 63 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wert einfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen. Die Markt toleranz liegt in der Regel bei ca. 5 – 8 %.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen überdurchschnittlichen Bestand an Aufwuchs. In solchen Fällen ist ein Ansatz von rd. 7 % des Gebäudezeitwerts vertretbar.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010	1.11
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF	705 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q IV 2022	171,8
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.211 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	190 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	230.090 €
-	Alterswertminderung	-63 %
	• Betrag	-144.957 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag	85.133 €
+	kalk. Zeitwert der besonderen Bauteile /Carport pauschal rd.	5.000 €
=	Gebäudezeitwert gesamt	90.133 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	7% 6.309 €
+	Bodenwert	49.600 €
=	(vorläufiger) Sachwert	146.042 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Marktanpassungsfaktoren im NHK 2010 Modell werden vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg derzeit nicht veröffentlicht. Auch aus den Nachbarkreisen sind keine vergleichbaren Daten verfügbar.

In solchen Fällen kann der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt geschätzt werden.

Als Grundlage der Schätzung werden die im Sprengnetter-Marktanpassungs-Gesamt- und Referenzsystem veröffentlichten Schwertfaktoren herangezogen. Dabei handelt es sich Erfahrungswerte, die in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt werden. Diese können auch für die gegenständliche Lage als hinreichend zuverlässig betrachtet werden.

Danach ist per Datenstand vom 01.10.2022 von einem statistisch ermittelten Sachwertfaktor in Höhe von **1,40** auszugehen.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	146.042 €
x	Sachwertfaktor	1,40
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	204.459 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		204.459 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	97 m ²	2.108 €/m ² €
Bodenanteil der bebauten Teilfläche rd.	49.600€	~24 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

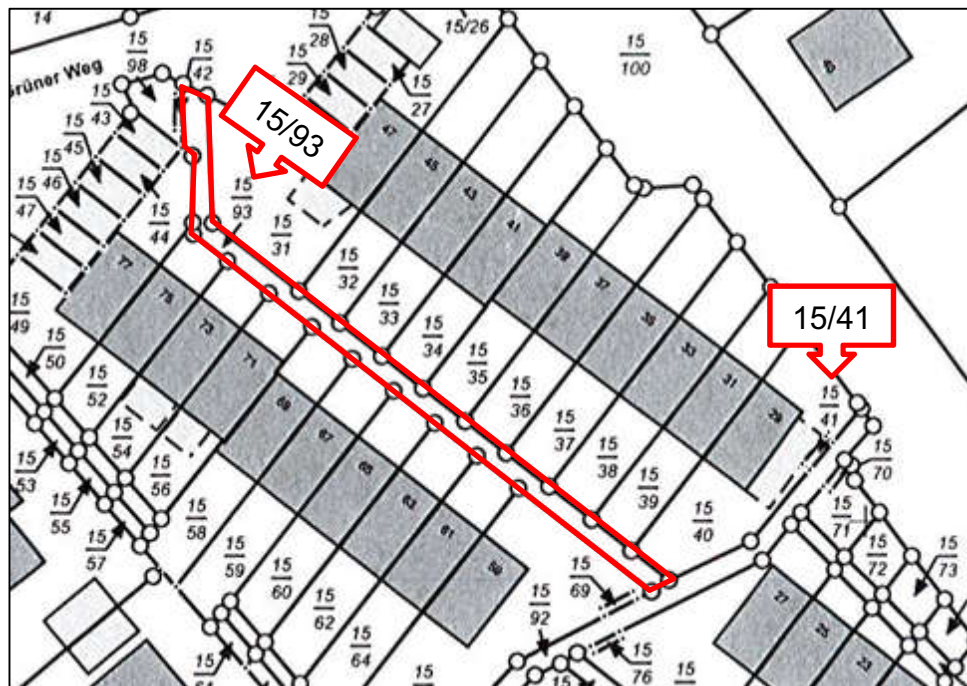
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall wurden der bauliche Zustand bereits im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit über die Alterswertminderung berücksichtigt. Weitergehende Abschläge sind diesbezüglich nicht erforderlich nicht erforderlich.

Im Bewertungsfall kommt der Werteeinfluss der Aktivvermerke im Bestandsverzeichnis als boG in Betracht.

2 zu 1		1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kellinghusen	001	Grundstück 15/41	Gebäude- und Freifläche, Beselerallee 29			2
4/zu 1	3/zu 1	1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kellinghusen	001	15/93	Gebäude- und Freifläche, Beselerallee			1 22

Bei dem Flurstück 15/41 handelt es sich um eine kleine Arrondierungsfläche am östlichen Grundstücksbereich. Das Flurstück 15/93 ist ein Weg, der den Eigentümern der Hauszeile das Begehen der Grundstücke von Südwesten ermöglicht.



Unter Berücksichtigung der Bruchteile ergibt sich folgender Werteinfluss:

	Vermerk	Fläche		Bruchteile		Richtwert angepasst	Betrag
	2/zu 1	2 m ²	:	1/5	x	160 €/m ²	64 €
+	4/zu 1	122 m ²	:	1/20	x	160 €/m ²	976 €
=	Werteinfluss der Aktivvermerke gesamt:						1.040 €

4.5 Risikoabschlag

Da das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe dieses Abschlags bestimmt sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Rohbaus und des Ausbaus. Unter Berücksichtigung der insgesamt zufriedenstellenden äußeren Beschaffenheit halte ich einen Abschlag in Höhe von rd. **20 %** des Gebäudezeitwerts als ausreichend.

Gebäudezeitwert 85.133 € x 0,20 = **17.027 €**

4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	204.459 €
+	Wertanteil der Aktivvermerke	1.040 €
-	Sicherheitsabschlag	-17.027 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	188.472 €
	gerundet	188.000 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des (unbelasteten) Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Kellinghusen	1664	1	204 m ²
		2/zu 1 und 4/1	6,50 m ²

Lage: Beselerallee 28, in 25548 Kellinghusen, zum Wertermittlungsstichtag am 03.02.2023 geschätzt zu:

188.000,00 €

- ein - hundert - und - acht - und - achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 23.02.2023

Gerhard Hautmann

Hinweise zum Urheberrecht, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

Urheberrecht: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel**Literatur:**

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2014
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2022, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Nachrichtliche Bewertung der Rechte in Abt. II Nr. 2 und 3

Auftragsgemäß sind die Rechte in Abt. II Nr. 2 und 3 gesondert zu bewerten. Maßgeblich ist, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert ist.

1.1 Abt. II Nr. 2

Bei dem Recht in Abt. II handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (bestehend in der Verpflichtung, die auf seinem Grundstück vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen zu dulden, zu unterhalten sowie für Reparaturen, Erneuerungen und Instandhaltungsarbeiten aller Art und Inspektionen offenzuhalten) für die jeweiligen Eigentümer Kellinghusen Blatt 1655 bis 1663;

Ausgangspunkt für die Schätzung der Belastung ist zunächst der unbelastete Verkehrswert des Grundstück. Hiervon ist die Wertminderung aufgrund der Beeinträchtigung, die das belastete Grundstück durch die Einräumung des Rechts erfährt, abzuziehen. Der Werteeinfluss der Belastung ergibt sich aus der Saldierung ihrer wirtschaftlichen Vor- und Nachteile und ist stets von dem unbelasteten Verkehrswert des Grundstücks abzuziehen.

Wirtschaftliche Vorteile können sich z. B. durch Ausgleichszahlungen oder Renten ergeben. Wirtschaftliche Nachteile können entstehen, wenn das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt wird oder wenn durch ein Leitungsrecht Immissionen (z. B. Elektrosmog, Geräusche oder Gerüche) zu erwarten sind.

Die Höhe der Wertminderung orientiert sich an dem Bodenwert des Schutzstreifens des belasteten Grundstücks. Nach dem Grad der Beeinträchtigung werden in der Fachliteratur folgende Wertminderungssätze empfohlen:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
1. keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30 %	10-20 %
2. teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70 %	20-55 %
3. starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80 %	55-80 %

Der gegenständliche Schutzstreifen ist mangels vorhandener Leitungspläne nicht konkretisierbar. Hilfsweise wird der Verlauf des Schutzstreifens nach Erfahrungssätzen im nordöstlichen Grenzverlauf und über eine Breite von ca. 2 x 1,50 m angenommen. Diese Fläche beträgt ca. 9 m x 3 m = rd. 27 m².

Anhaltspunkte für wirtschaftliche Vorteile sind nicht ersichtlich. Von einer Nutzungsbeeinträchtigung oder von Immissionen ist nicht auszugehen. Allerdings hat ein zukünftiger Eigentümer zu dulden, dass sein Grundstück für Reparaturen, Erneuerungen und Instandhaltungsarbeiten aller Art sowie Inspektionen von fremden Personen betreten werden kann. Da die Ausübung dieses Rechts nur im Bedarfsfall zulässig ist, hält sich die daraus resultierende Belastung in Grenzen. Somit sind allenfalls unwesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten. Die daraus resultierende Wertminderung beträgt:

Bodenwert rd. $243 \text{ €/m}^2 \times 27 \text{ m}^2 \times 0,10 = 656 \text{ €}$ zu runden auf **650 €**

1.2 Abt. II Nr. 3

Das im Hausgrundstücksüberlassungsvertrag vom 18.03.2015 unter § 3 bewilligte Wohnungsrecht ist wie folgt ausgestaltet:

Für den Fall des Vorversterbens des Übernehmers und für den Fall, dass die Vertragsparteien getrennt im Sinne des § 1567 BGB leben sollten, räumt der Übernehmer hiermit dem Überlasser ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an dem im Grundbuch von Kellinghusen Blatt 1664 eingetragenen Grundbesitz ein. Das Wohnungsrecht umfasst alle im Hause Beselerallee 29 in 25548 Kellinghusen befindlichen Räume einschließlich der beliebigen Grundstücksnutzung.

Der Überlasser bewilligt und beantragt in Abteilung II des Grundbuches von Kellinghusen Blatt 1664 eine bedingt beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsrecht nach § 1093 BGB - an sämtlichen Räumen im Hause Beselerallee 29 in 25548 Kellinghusen einschließlich beliebiger Grundstücksnutzung zugunsten des einzutragen und zwar an rangbereiter Stelle.

Schuldrechtlich und nicht Eintragungsgegenstand: Der Berechtigte trägt sämtliche Verbrauchskosten, auch sogenannte Schönheitsreparaturen, selbst.

1.2.2 Wirtschaftlicher Nachteil bei einem Sachwertobjekt

Im Sachwertverfahren geht man davon aus, dass das Objekt bis zum Ende der Restnutzungsdauer ordnungsgemäß instandgehalten wird. Die entsprechenden Instandhaltungskosten trägt der Eigentümer. Auch die laufenden Betriebskosten (= umlagefähige Bewirtschaftungskosten) muss der Eigentümer bei Eigennutzung selbst tragen. Die Betriebskosten sowie Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis, wie sie im Ertragswertverfahren angesetzt werden, sind im Sachwertverfahren nicht zu berücksichtigen. Wenn nun das Einfamilienhaus (EFH) durch ein Wohnungsrecht belastet ist, kann der Eigentümer das Haus nicht selbst bewohnen, erhält aber durch das Wohnungsrecht auch keine Mietzahlung. Der Wohnungsberechtigte erhält durch das Wohnungsrecht die Möglichkeit einer unentgeltlichen Nutzung des Einfamilienhauses. Für den Eigentümer entsteht daher ein Nachteil in der Höhe der Mietzahlung, die er nicht vom Wohnungsberechtigten erhält. Der Barwert der entgangenen Miete (kapitalisierter Mietausfall) muss als wirtschaftlicher Nachteil berücksichtigt werden.

Mietwert bzw. Nutzwert des Hausgrundstücks

Zunächst ist der Mietwert (Nutzwert) des Hausgrundstücks zu schätzen. Diese Schätzung kann durch die Umkehrung der Ertragswertformel erfolgen. Dabei wird der marktangepasste Sachwert dem Ertragswert gleichgesetzt.

	(marktangepasster) Sachwert (= Ertragswert)			204.459 €
-	Bodenwert			-49.600 €
=	Gebäudeertragswert			153.859 €
:	Vervielfältiger	30 Jahre	3,50%	18,39
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			8.421 €
+	Bodenwertverzinsung	49.600 €	3,50%	1.736 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			10.157 €
:	Bewirtschaftungskosten	1	20%	80%
=	Nettokaltmiete p. a.			12.696 €
:	Monate			12
=	Nettokaltmiete monatlich			1.058 €
:	(anrechenbare) Wohnfläche			97 m ²
=	Kalkulatorische Nettokaltmiete /m ² monatlich			10,91 €

Ohne eine besondere vertragliche Vereinbarung werden die Instandhaltungskosten, soweit es sich um die Kosten der außergewöhnlichen Erhaltung handelt, vom Eigentümer getragen. Diesbezüglich entsteht somit kein Nachteil im Vergleich zum unbelasteten Verkehrswert. Die laufenden Betriebskosten trägt in diesem Fall der Wohnungsberechtigte. Da es sich hierbei im Wesentlichen um verbrauchsabhängige Betriebskosten handelt, die im Sachwertverfahren nicht berücksichtigt werden, entsteht dem Eigentümer hieraus kein signifikanter Vorteil.

Im vorliegenden Fall ist das Wohnungsrecht an die Lebensdauer des Berechtigten gebunden. Dann muss zur Kapitalisierung des wirtschaftlichen Vor- und Nachteils der Leibrentenbarwertfaktor herangezogen werden. Der wirtschaftliche Vor- und Nachteil wird somit nicht mit dem Barwertfaktor einer Zeitrente, sondern mit dem Leibrentenbarwertfaktor einer Leibrente kapitalisiert.

Der Berechtigte wurde am 1944 geboren. Zum Stichtag am 03.02.2023 hatte er das 79. Lebensjahr vollendet. Die Erlebenswahrscheinlichkeit liegt nach der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Sterbetafel 2019/2021 bei 8,66 Jahren. Der Liegenschaftszins beträgt 3,50 %.

Der monatlich vorschüssige Leibrentenbarwertfaktor (Sterbetafel 2020 -2021) beträgt für eine 79 Jahre alte männliche Person bei einem Zinsfuß von 3,5 % **7,6596**. Der kapitalisierte wirtschaftliche Nachteil beträgt:

	Jährlicher Mietausfall	12.696 €
x	Leibrentenbarwertfaktor	7,6596
=	kapitalisierter wirtschaftlicher Nachteil (Mietausfall)	97.246 €

Marktanpassung

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das mit einem Wohnungsrecht belastete Grundstück je nach Alter des Berechtigten und in Abhängigkeit von der Objektart mitunter nur schwer veräußerbar ist. Deshalb ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks durch einen zusätzlichen Marktabschlag zu korrigieren. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es besteht eine erhebliche Unsicherheit, ob die tatsächliche Lebenserwartung der berechtigten Person der statistischen Lebenserwartung entspricht.
- Das Wohnungsrecht bietet dem Berechtigten eine wesentlich größere Rechtssicherheit als ein Mietvertrag und der Handlungsspielraum des Eigentümers wird dadurch für viele Jahre eingeschränkt. So besteht z. B. keine einseitige Kündigungsmöglichkeit und das Recht einer Mieterhöhung ist dauerhaft ausgeschlossen
- Diese Umstände führen dazu, dass ein mit einem Wohnungsrecht belastetes Grundstück in der Regel nur schwer oder unter Berücksichtigung eines weiteren Abschlags veräußerbar ist.
- Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder niedrig ist. Diese Abschätzung kann beispielsweise anhand folgender Tendenzen durchgeführt werden:
 - Je höher die Restlaufzeit des Rechts (d.h. je länger die Lebenserwartung des Berechtigten), desto größer ist die Marktanpassung, da das Risiko über einen längeren Zeitraum besteht.
 - Je höher die wirtschaftliche Wertminderung im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert, desto größer ist die Marktanpassung. Ist in größeren ertragsorientiert genutzten Wohngebäuden lediglich eine Wohnung mit einem Wohnungsrecht belastet, wird eine Marktanpassung in der Regel nicht notwendig sein bzw. sehr gering ausfallen. Bei einem Einfamilienhaus kann die Belastung mit einem Wohnungsrecht jedoch zur Unverkäuflichkeit führen.
 - Ist das Immobilienangebot hoch, so werden sich potenzielle Kaufinteressenten eher für ein nicht belastetes Objekt entscheiden. Bei geringem Angebot und entsprechend hoher Nachfrage werden Interessenten auch auf belastete Objekte ausweichen, so dass in diesem Fall der Marktanpassungsabschlag geringer ausfallen wird.

Diese Tendenzen können nach der folgenden Systematik bewertet werden:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	Kurz	Mittel	Lang	0,4	0,50
Verhältnis Sachwert / Wertminderung	Gering	Mittel	Hoch	0,3	2
Immobilienangebot	Nachfrage- überhang	Ausgeglichen	Angebots- überhang	0,3	0
Bandbreite	Min	Max		Marktfaktor	
	0%	30%		12 %	

Berechnung: $0\% + ((30\% - 15\%) / 2) \times (0,4 \times 0,50 + 0,3 \times 2 + 0,3 \times 0) = \text{rd. } 12\%$

Der Marktabschlag wurde aus Plausibilitätsgründen auf maximal 30 % begrenzt. Es handelt es sich um eine subjektive Kalkulation des Unterzeichners, die vorrangig der Nachvollziehbarkeit des Schätzwerts dient.

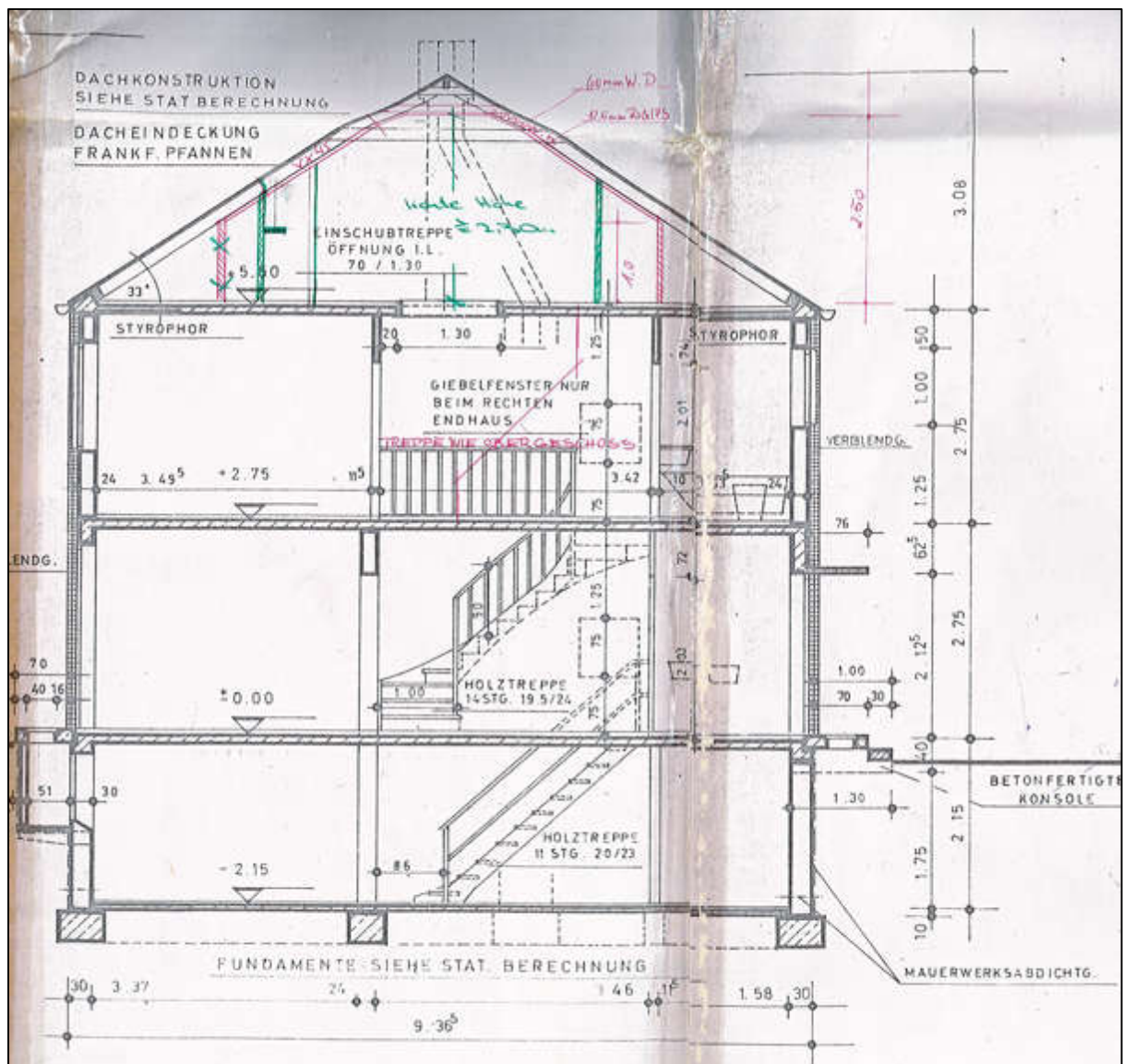
1.2.4 Ergebnis

	Marktangepasster Sachwert gerundet		204.459 €
-	Wertminderung für das Wohnungsrecht		-97.246 €
=			107.213 €
-	Marktanpassung	-12%	-12.866 €
=	Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts		94.347 €
=	gerundet		94.000 €
-	Marktangepasster Sachwert unbelastet		-204.459 €
=	Wertminderung durch das Wohnrecht		-110.459 €
	gerundet		110.000 €

Nr. 2 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
+	Keller	5,00		9,50		47,50	47,50
+	Erdgeschoss	5,00		9,50		47,50	47,50
	Obergeschoss	5,00		9,50		47,50	47,50
+	Dachgeschoss	5,00		9,50		47,50	47,50
	Summe Wohngebäude					190,00	190,00

Nr. 3 Gebäudeschnitt



Schnittzeichnung zur Baugenehmigung Nr. 11/2357/73 vom 29.11.1973

Nr. 4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

 KREIS STEINBURG Der Landrat		
Kreis Steinburg - Der Landrat Postfach 1632 D - 25506 Itzehoe		
Herrn Gerhard Hautmann Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		
Itzehoe, den 14.11.2022		
Systemaktenzeichen: 2756/22	Mein Zeichen: 049/060/029	Eingangsdatum: 10.11.2022
Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Grundstück: Kellinghusen, Beselerallee 29 Katasterdaten: Gemarkung Kellinghusen, Flur 1, Flurstück 15/40		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Sehr geehrter Herr Hautmann, das vorbezeichnete Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg mit keiner Baulast belegt.		
Amt Kreisbauamt Bauverwaltungsabteilung Besuchsadresse Langer Peter 27a 25524 Itzehoe Ansprechpartner Herr Rühmann Zimmer 112 Kontakt Telefon: 04821 / 69 469 04821 / 69 0 (Zentrale) Fax: 04821 / 699 469 E-Mail: r.ruehmann@steinburg.de Datum u. Zeichen Ihres Schreibens Postanschrift Kreis Steinburg – Der Landrat Viktoriastr. 16-18 D – 25524 Itzehoe Besuchszeiten Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. www.steinburg.de De-Mail: info@steinburg.sh-kommunen.de mail.de (De-Mail-Konto erforderlich)		

Nr. 5 Bilder



Ansicht von Nordosten



Blick auf das Carport




Giebelseite



Ansicht von Südwesten

Nr. 6 Marktfaktor

		
		Sachwertfaktor
Angaben zum Objekt:		
Postleitzahl:	25548	
Ort:	Kellinghusen	
Straße:	Beselerallee	
Hausnummer:	29	
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus	
Anbauart:	Reihenendhaus	
vorläufiger Sachwert:	146.000 € (Modell: NHK 2010)	
abgabenfreier Bodenwert:	160,00 €/m ²	
Transaktionsnummer:	20230221-29391-193500	
Adress- und stichtags- bezogener Sachwertfaktor:	1,40	
Standardfehler:	1,30 %	
95%-Konfidenzintervall:	1,36 - 1,44	
Quelle:	Sprengnetter	
Stichtag:	01.10.2022	
Datengrundlage:	Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 214.965 Kaufpreisen abgeleitet, davon 112.122 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 368 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2022, veröffentlicht 10.02.2023.	

Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

- ❖ Von der **IHK zu Flensburg** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- ❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat Nr.: DIA-B-384

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de



Nachtrag zum Gutachten

Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 20/22

Gutachten Reg.-Nr. 015/2023

Bewertungsgegenstand: Reihenendhaus, Beselerallee 29, 25548 Kellinghusen

Eingetragen im Grundbuch von Kellinghusen Blatt 1664

- BV Nr. 1: Gemarkung Kellinghusen, Flur 1, Flurstück 15/40, 204 m² groß
- BV Nr. 2/zu 1: 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kellinghusen, Flur 1, Flurstück 15/41, 2 m² groß
- BV Nr. 4/zu 1: 1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kellinghusen, Flur 1, Flurstück 15/93, 122 m² groß

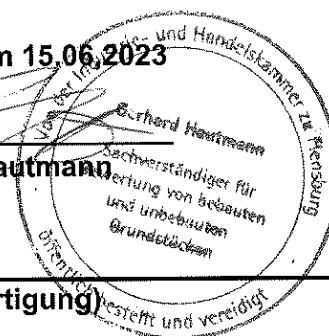
Für die einzelnen im Grundbuch eingetragenen BV-Nummern ist jeweils ein gesonderter Wert festzusetzen. Hinsichtlich der Berechnung der Einzelwerte wird auf die Ausführungen im Gutachten unter den Nrn. 4.4 (S. 24 f.) verwiesen.

Die Verkehrswerte der im Rechtssinne eigenständigen Grundstücksanteile betragen unter Berücksichtigung einer marktüblichen Rundung.

Position	Einzelwerte rechnerisch	Einzelwerte gerundet
BV Nr. 1	187.252 €	187.000 €
BV Nr. 2/zu1	64 €	50 €
BV Nr. 4/zu1	976 €	950 €
Gesamt	188.292 €	188.000 €

Brunsbüttel am 15.06.2023

Gerhard Hautmann



Amtsgericht Itzehoe Az.: 28 K 20/22 (1. Ausfertigung)