

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:
Internet:

sv-ghautmann@t-online.de
www.sv-ghautmann.de

Auftraggeberin:
Aktenzeichen:
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Itzehoe
28 K 21/23
021/2024
23.07.2024

- ❖ 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

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Reihenhausesgrundstücks mit 4 Reihenhäusern und einer Doppelgarage Wilhelmstraße 22, 24, 26, 28, in 25566 Lägerdorf



Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag am 08.05.2024

292.000,00 €

- zwei - hundert - zwei - und - neunzig - 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	Kleinräumige Lage	8
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.4	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2.	Gebäudebeschreibung	14
3.2.1	Allgemeines	14
3.2.2	Konstruktive Merkmale	14
3.2.3	Gebäudeausbau	14
3.2.4	Bauzahlen und Gliederung	15
3.3	Unterhaltungszustand	16
3.4	Sonstige baulichen Anlagen.....	16
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Gesamteinschätzung.....	17
4.	Wertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	20
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	20
4.2.4	Schätzung des Bodenwertanteils	20
4.4	Ertragswertverfahren.....	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	21
4.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	22
4.4.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor.....	23
4.4.5	Diskontierung des Bodenwerts	24
4.4.6	(vorläufiger) Ertragswert	24
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
4.5.1	Unterhaltungszustand.....	25
4.5.2	Mindermiete (underrent)	25
4.6	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	26
5.	Verkehrswert.....	27
	Anlagen	29
Nr. 1	Abt. II Nr. 3 und Nr. 4.....	29
Nr. 1.1	Nießbrauch	29
Nr. 1.2	Rückaufassungsvormerkung	31
Nr. 2	Wohnfläche.....	32
Nr. 3	Gebäudezeichnungen.....	33
Nr. 4	Bilder.....	35
Nr. 5	Baulastenauskunft	37

2. Kurzzusammenfassung

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Ortsrand der etwa 2.770 Einwohner zählenden Gemeinde Lägerdorf, im Amt Breitenburg des Kreises Steinburg, in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einer Reihenhausezeile mit 4 vermieteten Reihenhäusern und einer Doppelgarage mit Abstellraum bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst

Objektart	Reihenhausgrundstück
Grundstücksgröße	967 m ²
Bodenwert gesamt	81.800 €
Bebauung	4 Reihenhäuser, Doppelgarage mit Abstellraum
Baujahr ca.	1963
Geschosse	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Bauliche Standard	einfach
Baulicher Zustand	ausreichend
Wohnungen	4
Vermietungsstand	voll vermietet
Wohnfläche rd.	281 m ²
Nutzfläche im Keller rd.	143 m ²
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	21.192 €
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 % des RoE
Liegenschaftszins	2,75 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	19 Jahre
(vorläufiger) Ertragswert	297.227 €
Rohertragsvervielfältiger	14,0
In €/m ² Wohnfläche	1.058 €
Bodenanteil am Ertragswert	27,5 %
Wirtschaftliche Wertminderung	-5.000 €
Verkehrswert unbelastet	292.000 €
Barwert der Belastung (nachrichtlich)	205.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe		
Beschluss vom:	09.02.2024		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Lägerdorf	
	Blatt	18	
	Bestandsverzeichnis Nr.	3	
	Gemarkung	Lägerdorf	
	Flur	2	
	Flurstück	20/25	
	Lage	Wilhelmstraße 22,24, 26,28	
	Größe	967m ²	
Eigentümer/in:	1	-Anteil ½-	
	2.1		
	2.2		
	In Erbengemeinschaft		
	-Anteil ½-		
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.		
Gutachtenumfang:	Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt.		
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 08.05.2024 im Beisein der Mieter durchgeführt. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.		
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:		
	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 13.02.2024 ohne Abt. III• Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.01.2024		
	Durch die Verwalterin wurden folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:		
	<ul style="list-style-type: none">• Mieterliste mit aktuelle Bestandsmieten (Nettokaltmieten)		

- Mietverträge

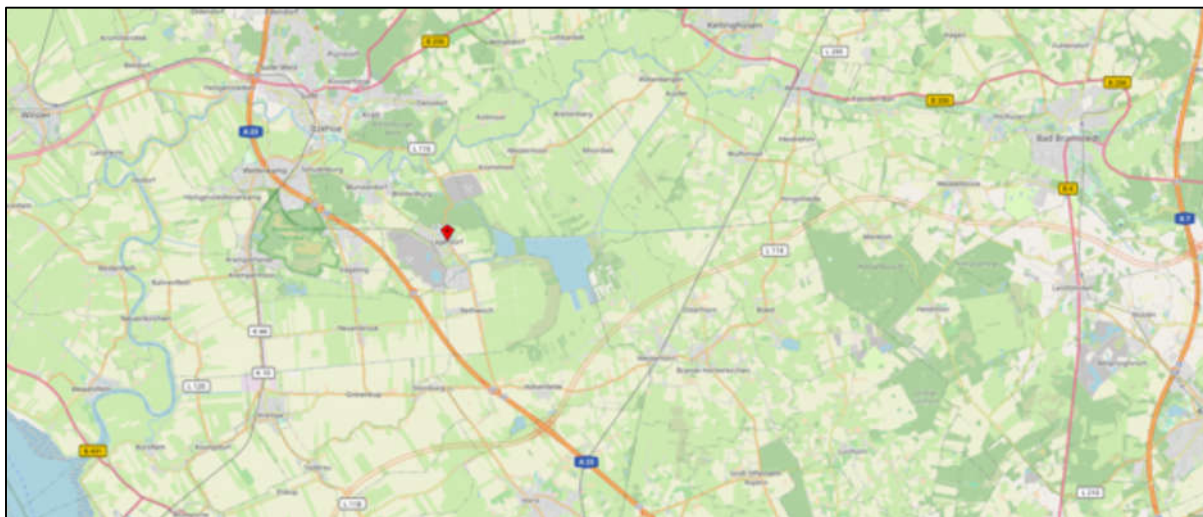
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskunft zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Steinburg
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein
Amt/Kreis: Amt Breiteburg im Kreis Steinburg
Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Lägerdorf mit rd. 2.770 EW



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

Ortsbeschreibung: Die überwiegend industriell geprägte Gemeinde Lägerdorf liegt im südwestlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg und zählt mit ca. 7 km südöstlicher Entfernung zum Einzugsgebiet der Kreisstadt Itzehoe. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Zementwerke und die BKK. Daneben gibt es einige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe

Zur Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind örtlich eine Bäckerei, ein SB-Markt, eine Apotheke und eine Tankstelle ansässig. Die weitergehende Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über die Kreisstadt.

Im Ort befinden sich zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bietet die nahe gelegene Kreisstadt.

Überörtliche Anbindung: Durch die Gemeinde verlaufen die Bundesstraßen 5 und 204. Der nächste BAB Anschluss an die A 23 (HH-Husum) ist in ca. 2 km Entfernung erreichbar. Anschluss an das Schienennetz der DB besteht in Itzehoe. Der regionale ÖPNV erfolgt über Linienbusverkehr mit Haltestellen im Ort.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd.	80 km
	Kreisstadt Itzehoe	rd.	2 km
	Hamburg	rd.	60 km

2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Wilhelmstraße 22, 24, 26, 28
Bauliches Umfeld:	Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Wohnlage:	Normale Wohnlage am südwestlichen Ortsrand
Immissionen:	An dem Grundstück verläuft südwestlich und in wenigen Metern Abstand die Güterbahnstrecke Itzehoe – Lägerdorf des Unternehmens HOLCIM vorbei. Es ist mit Betriebsgeräuschen durch den Güterverkehr zu rechnen.
Topografie:	nahezu eben



Auszug aus der Gemeindekarte (ohne Maßstab)

2.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Abt. II Nr. 3 und 4

Amtsgericht Itzehoe		Grundbuch von Lägerdorf	Blatt 18	Zweite Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
3	3	Nießbrauch für 1946; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 30.12.2004 (Notar Dr. Rüdiger Dietel, Hilpoltstein, UR-Nr. 2337/04); eingetragen am 08.06.2005.			
4	3	Rückauffassungsvormerkung für geb. 1946; gemäß Bewilligung vom 30.12.2004 (Notar Dr. Rüdiger Dietel, Hilpoltstein, UR-Nr. 2337/04); eingetragen am 08.06.2005. Nr. 1, 2 bereits gelöscht. Nr. 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 18.12.2007.			

Hinweis: Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 3 und 4 eingetragenen Rechte sind gesondert zu bewerten, bleiben bei der Wertermittlung jedoch außer Betracht.

Grundbuch Abt. III: Eintragungen wurden nicht bekannt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Nicht eingetragene Rechte/Lasten: wurden nicht bekannt.

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung

Sonstiges: Die Bauakte enthält eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan zur Bildung von 4 Eigentumswohnungen. Az.: 6142 – WEG/55/1998 vom 07.09.1998. Die Aufteilung wurde nicht vollzogen.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht: Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht gesondert geprüft. Für dieses Gutachten wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg vom 14.06.2024 lastet auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.3.3 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.

2.4 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung/Gestalt:	Das Grundstück ist von Nordnordost nach Südsüdwest ausgerichtet und von nahezu rechteckiger Gestalt.
Grundstücksbreite-/tiefe:	ca. 27 m / ca. 34 m
Grundstücksgröße:	967 m ²
Erschließung:	Die Erschließung der Häuser erfolgt von Nordnordosten. Die Doppelgarage wird von Südsüdwesten über einen Weg auf dem angrenzenden Flurstück 13/7 erschlossen. Nach Auskunft des Grundbuchamts (, 23.07.2023) befindet sich das Flurstück 13/7 im Eigentum der () Für die Erschließung der Garagen besteht keine dingliche Sicherung. Eine schuldrechtliche Vereinbarung ist nach Auskunft der Hausverwaltung ebenfalls nicht bekannt. Die Überfahrt auf das Flurstück 13/7 sei jedoch bisher nicht beanstandet worden.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ortsüblich befestigt. Gehwege sind angelegt.
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.



Liegenschaftskarte (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 über den äußeren Zustand des Mehrfamilienhauses und der Carportanlage getroffen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte 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, 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 so weit 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. Soweit auf Bauschäden oder Baumängel hingewiesen wird, 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. Gebäudebeschreibung

3.2.1 Allgemeines

Art des Gebäudes:	Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus 4 parallel errichteten Reihenhäusern.
Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Keller
Wohnungen:	In jedem Reihnhaus befindet sich eine Wohnung
Baualterklasse:	ca. 1963
Modernisierungen:	Keine nachhaltigen Modernisierungen in jüngerer Vergangenheit.
Außenansicht:	rotes Ziegelmauerwerk, Südsüdwestgiebel mit Verkleidung aus rot angelegten Eternitplatten

3.2.2 Konstruktive Merkmale

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente (lt. Baubeschreibung):	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	VMZ, Luftschicht, Mauerwerk
Zwischenwände:	KSV
Geschossdecken:	massiv
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Kelleraußentreppen aus Beton, Geschosstreppen aus Holz, Bodentreppen als Einschubtreppen.
Besondere Bauteile:	überdachte Hauseingangspodeste mit seitlichem Windschutz

3.2.3 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Hauseingangstüren:	Kunststofftüren mit Glasfeldern
Innentüren:	Holzwerkstofftüren

Dekorationen:	Fußböden mit Fliesen unterschiedlichen Alters, Holzwerkstoffbekleidungen und textiler Auslegeware Wände tapeziert oder verputzt und gestrichen, Spritzschutz im Nassbereich der Küchenzeilen und Fliesen umlaufend in unterschiedlicher Höhe in den Badezimmern. Decken tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Sanitär:	Dusch- oder Wannensäder mit Waschtisch und WC in den Dachgeschossen, zusätzliches WC im Erdgeschoss des Hauses Nr. 28
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Versorgung. Die gemeinschaftlich genutzte Heizung befindet sich in einem separat zugänglichen Kellerraum unter dem Hauses Nr. 24
Elektrik:	ältere elektrische Anlage mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen, Hausklingeln

3.2.4 Bauzahlen und Gliederung

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohn- und Nutzflächen betragen:

	≈ m ²
Wohnfläche Haus Nr. 22	67
+ Keller	28
= Wohn- und Nutzfläche Nr. 22 gesamt	95
Wohnfläche Haus Nr. 24	66
+ Keller	32
= Wohn- und Nutzfläche Nr. 24 gesamt	99
Wohnfläche Haus Nr. 26	66
+ Keller	34
= Wohn- und Nutzfläche Nr. 26 gesamt	101
Wohnfläche Haus Nr. 28	82
+ Keller	34
= Wohn- und Nutzfläche Nr. 28 gesamt	116
Heizungsraum	7,68
+ Waschküche	7,68
= Sonstige Nutzflächen gesamt	15,36
Wohnflächen Nr. 22, 24, 26, 28 gesamt	281
+ Nutzflächen Nr. 22, 24, 26, 28 gesamt	143
= Summe Nr. 22, 24, 26, 28	424

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den Bauvorlagen entnommen, überschlägig auf Stimmigkeit geprüft und können im Wesentlichen bestätigt werden.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche beträgt in Anlehnung an DIN 277/2005 rd. 554 m².

Gliederung: Die Reihenhäuser sind nahezu identisch geschnitten. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils Flur, Küche und ein Wohnzimmer. Abweichend wurde im Haus Nr. 28 von der Küche ein WC abgetrennt.

Im Dachgeschoss sind jeweils Flur, zwei Zimmer und ein Bad ausgebaut.

Die von außen zugänglichen Keller verfügen jeweils über einen Flur und zwei Kellerräume. Zusätzlich befinden sich im Keller ein Heizungsraum und eine Waschküche.

3.3 Unterhaltungszustand

Es besteht übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch. Der Renovierungszustand im Haus Nr. 22 ist unterdurchschnittlich. Die Küchentür ist beschädigt. Hinsichtlich der Heizungen empfiehlt die zuständige Bezirksschornsteinfegerin einen baldigen Austausch des im Jahr 1991 installierten Heizkessels.

3.4 Sonstige baulichen Anlagen

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ältere Doppelgarage mit (Fahrrad) Abstellraum. Es handelt sich um ein in Massivbauweise errichtetes Flachdachgebäude mit Zufahrt über zwei Schwingtore.

3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation

Befestigte Flächen: Betonplatten

Begrünungen: Gestaltungsgrün mit Buschwerk

Sonstige Außenanlagen Einfriedungen mit lebender Hecke

3.6 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage der Gemeinde Lägerdorf. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist gut.
Grundstück:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, nahezu eben und baulich normal ausgenutzt. Der Grundstückszustand wirkt gepflegt. Die Lage an der (Werks) Bahnlinie ist unvorteilhaft.
Wohngebäude:	Das Mehrfamilienhaus vermittelt einen baualterstypisch einfacheren Gebäudestandard. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es werden jedoch baualterstypischen Voraussetzungen unterstellt. Die Reihenhäuser sind zweckmäßig geschnitten. Die Tageslichtverhältnissen in den Wohnungen sind gut. Die Wohnungen sind normal dekoriert. Im Haus Nr. 22 ist eine Grundrenovierung erforderlich. Die Heizung wird von der zuständigen Bezirksschornsteinfegerin zum Austausch empfohlen. Das Erscheinungsbild der Immobilie ist insgesamt zufriedenstellend.
Marktlage:	Nach der gegenwärtigen Marktlage wird von einer guten Marktgängigkeit ausgegangen.

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** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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.²

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks mit 4 vermieteten Wohnungen in Reihenhäusern zu schätzen. Optional ist eine ideelle Teilung in 4 Eigentumswohnungen denkbar.

Grundstücke mit der Nutzungsperspektive des Bewertungsobjekts werden am Grundstücksmarkt vielfach zum Zwecke der rentierlichen Vermietung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment insbesondere die Ertragsfähigkeit der baulichen Anlagen und des Grundstücks. Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren ist renditeorientiert und stützt die Bewertung eines bebauten Grundstücks auf die Kapitalisierung der künftig zu erwartenden marktüblichen Reinerträge aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Finanzmathematische Grundlage der Kapitalisierung ist der Zeitrentenbarwertfaktor für nachschüssige Zahlungsweise, dessen Höhe durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und den objekttypischen Liegenschaftszinssatz beeinflusst wird.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² Vgl., Kleiber, a.a.O., § 8 ImmoWertV, S. 927.

Nach § 17 der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 1, allgemeines Ertragswertverfahren)
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 2, vereinfachtes Ertragswertverfahren)
- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden (§ 17 Abs. III)

erfolgen. Alle Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen. Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **vereinfachte Ertragswertverfahren** (ohne Abspaltung des Bodenwerts) Anwendung.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 Satz ImmoWertV).

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 i. S. d. § 40 Abs. 2 Satz ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB 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	01.01.2024
Bodenrichtwert	90,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	08.05.2024
Grundstücksgröße	967 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche

4.2.4 Schätzung des Bodenwertanteils

Bodenwertschätzung				
I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		90,00 €/m ²	Erl.	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassung s- faktor	
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	1,0	E 01
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			90,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	967 m ²	0,94	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	wohnen (W)	wohnen (W)	1,00	
Angepasster relativer Bodenrichtwert			84,60 €/m ²	
Fläche			967 m ²	
Bodenwert gesamt			81.808 €	
Gerundet:			81.800 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen noch nicht vor. Eine zeitliche Anpassung ist daher nicht plausibel.

E 02

Die Anpassung des Richtwerts an die Fläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die vom Gutachterausschuss angewendete Umrechnungsfunktion:

$$7,492 \cdot 967 \text{ m}^2^{-0,307} / 7,492 \cdot 800 \text{ m}^2^{-0,307} = \mathbf{0,94}$$

4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 – 30 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag Wohnungseigentums
x	Rentenbarwertfaktor <small>nachschüssig</small> (= Vervielfältiger = V)
+	über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Wohnungseigentums zum Stichtag

4.4.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus den Wohnungen. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Die Reihenhäuser und Garagen sind derzeit wie folgt vermietet:

Haus Nr.	Fläche in m ² ~	NKM p. m. in €	in €/m ²
22	67	360	5,37
24	66	330	5,00
26	66	395	5,98
28	82	400	4,88
Häuser gesamt	281	1.485	Ø 5,28
Garage 1		36	
Garage 2		36	
gesamt		1.557	

Maßgeblich für die Berechnungen im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese wird in Anlehnung an:

- Die Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023
- Aktuelle Mietpreisangebote von Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24)
- Und eigene Erfahrungswerte

wie folgt geschätzt:

	Einheit und Lage	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	Wohnfläche Häuser	281	6,00	1.686	20.232
+	2 Garagen		40	80	960
=	Summen			1.766	21.192

In dieser Mietschätzung sind insbesondere folgende Umstände berücksichtigt:

- Die Lage an der Werksbahn
- Die Baualtersklasse
- Der energetische Standard
- Der bauliche Standard

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der jährlichen BWK nach dem System, in dem der Gutachterausschuss den einschlägigen Liegenschaftszins ableitet zu 20 % des Jahresrohertrags.

	Jahresrohertrag gesamt			20.192 €
x	Bewirtschaftungskosten in %			20 %
=	Bewirtschaftungskosten gesamt			4.238 €
	Entspricht bei rd. 281 m ² Wohnfläche rd.			15,14 €/m ²

4.4.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung der Jahresreinerträge der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise durchgeführt. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
p = Liegenschaftszins
n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als 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. Ihre Schätzung erfolgt gewöhnlich näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND). Die übliche wirtschaftliche GND wird nach den Vorschlägen der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Das Gebäude wurde ca. 1963 errichtet. Danach beträgt die anzusetzende RND:

1963 + 80 – 2024 = **rd. 19 Jahre**

- **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat im GMB 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnraum veröffentlicht.³ Diese betragen im Mittel der Berichtszeiträume 2019 - 2023 für Mehrfamilienhäuser 4,30 % und für Wohnungseigentum 4,20 %. Diese Angaben gelten jeweils für Gebäude mit einer RND von rd. 50 Jahren.

Im vorliegenden Fall wird wegen der Möglichkeit der ideellen Teilbarkeit von dem leicht günstigeren Zinsfuß für Wohnungseigentum in Höhe von **4,20 %** ausgegangen.

³ Vgl. GMB Kreis Steinburg 2023, S. 111.

Dieser wird wie folgt angepasst:

	Basiszinsfuß		4,20%
	Zu- und Abschläge		
	- geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	-0,50 %	
	- Vorteil Reihenhaus vs. Wohnung	-0,50 %	
	- unterdurchschnittliches Mietenniveau	-0,25 %	
	- geringes Leerstandrisiko	-0,25 %	
	- gute Vermietbarkeit	-0,25 %	
	-		
=	Summe Zu- und Abschläge		-1,75 %
=	Zwischenergebnis		2,45 %
x	Korrekturfaktor (s. GMB 2023, S. 112, für BRW 90 €/m ²)		1,12
=	Gerundet		≈ 2,75 %

• Rentenbarwertfaktor

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen RND von rd. **19 Jahren** und einem Zinsfuß von **2,75 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Rentenbarwertfaktor (nachschüssig)} = \frac{1,0275^{19} - 1}{1,0275^{19} \times (1,0275 - 1)} = 14,65$$

4.4.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingeleiteten Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu:

$$1/1,0275^{19} = 0,5972$$

4.4.6 (vorläufiger) Ertragswert

Unter Ansatz der vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der (vorläufige) Ertragswert:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			21.192 €
-	Bewirtschaftungskosten			-4.238 €
=	Jahresreinertrag der Wohnung			16.954 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 2,75 %	n = 19 Jahre	14,65
=	kapitalisierter Reinertrag			248.376 €
+	diskontierter Bodenwertanteil	81.800 €	0,5972	48.851 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			297.227 €

Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	14,0
=	€/m ² Wohnfläche ca.	1.058 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	27,5 %

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge oder andere Gegebenheiten können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Katalog des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht abschließend und kann um sonstige Werteeinflüsse ergänzt werden, soweit diese noch nicht im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt worden sind.

4.5.1 Unterhaltungszustand

Hinsichtlich der Instandhaltungsrückstände der Wohnungen wird auf die vertragliche Verpflichtung der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verwiesen. Ein gesonderter Abschlag ist hierfür nicht erforderlich.

Von der Bezirksschornsteinfegerin wird aus Altersgründen des Kessels ein Austausch empfohlen. Beanstandungen liegen jedoch nicht vor. Da es sich um ein Brennwertgerät handelt besteht auch keine Austauschpflicht. Ein gesonderter Abschlag wird daher nicht als marktüblich betrachtet.

4.5.2 Mindermiete (underrent)

Vorstehende Ertragswertberechnung wurde auf Grundlage der marktüblichen Miete durchgeführt. Zur tatsächlich vereinbarten Miete bestehen folgende Abweichungen:

Summe vereinbarte Miete*	marktübliche Miete in €/m ² *	Abweichung
1.557 €	1.766 €* ⁴	13,4 %

Die Mieten im wurden seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Für die Häuser 26 und 28 beträgt die Steigerung des Verbraucherpreisindex seit Mietbeginn:

Haus Nr. 26, Vertragsbeginn 01.02.2017, VIP April 2024⁴, Veränderungsrate 24,7 %

Haus Nr. 28, Vertragsbeginn 01.06.2016, VIP April 2024, Veränderungsrate 25,2 %

Eine Mietanpassung ist daher grundsätzlich möglich. Es gilt die Kappungsgrenze. Danach darf die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % steigen. Deshalb wird für dieses Gutachten unterstellt, dass eine Mietanpassung auf die marktübliche Miete nach den Regularien des BGB zulässig ist. Im Falle geringfügiger Abweichungen sind diese als unwesentlich zu betrachten.

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt

Für die Verwaltungsaufwendungen und die mit den Mieterhöhungen verbundenen Risiken (z. B. Widersprüche der Mieter) wird ein pauschal geschätzten Risikoabschlag in Höhe von rd. 5.000 € angesetzt.

4.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	297.227 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung aus Nr. 4.5.2	-5.000 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	292.227 €

5. Verkehrswert

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Marktlage durch den Ansatz eines zeitnahen Bodenrichtwerts, marktüblicher Mieten, modellorientierter Bewirtschaftungskosten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses berücksichtigt. Für die sich aus den Mindermieten ergebenden Risiken wurden ein Risikoabschlag abgesetzt. Der Verkehrswert des Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Lägerdorf	18	3	967 m ²

Lage: Wilhelmstraße 22, 24, 26, 28, in 25566 Lägerdorf, wird zum Wertermittlungsstichtag am 08.05.2024 in Anlehnung an vorstehende Berechnungen geschätzt zu:

292.000,00 €

- zwei- hundert - zwei - und - neunzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Grundstücks, dem visuell festgehaltenen äußeren 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 23.07.2024

Gerhard Hautmann

Urheberschutz: 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 an die nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁵:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- **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

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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2024, 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.

⁵ in der jeweils aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Abt. II Nr. 3 und Nr. 4

Auftragsgemäß sind die im Grundbuch Abt. II Nr. 3 und 4 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten.

Nr. 1.1 Nießbrauch

Das Grundstück ist in Abt. II Nr. 3 mit einem lebenslänglichen, in der Ausübung unentgeltlichen Nießbrauch belastet. Die Berechtigte ist am 1946 geboren und hat zum Bewertungsstichtag ihr 77. Lebensjahr vollendet.

Inhalt des Nießbrauchs:

Die rechtlichen Bestimmungen des Nießbrauchs finden sich in den §§ 1030 bis 1089 BGB. Beim Nießbrauch handelt es sich um ein höchstpersönliches, d. h. nicht übertragbares und nicht vererbliches Recht. Dabei stehen der Berechtigten grundsätzlich alle Einnahmen aus dem Grundstück zu. Die Berechtigte hat im vorliegenden Fall sämtliche Bewirtschaftungskosten und darüber hinaus auch die Kosten der außergewöhnlichen Erhaltung des Anwesens, Erschließungsbeiträge und Investitionsaufwand sowie etwa für Darlehen noch geschuldete Zins- und Tilgungsleistungen zu tragen. Es handelt sich um einen sog. Nettonießbrauch.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Der wirtschaftliche Nachteil für den Grundstückseigentümer ergibt sich zunächst aus dem jährlichen Mietausfall in Höhe von 21.192 €. Als Vorteil ist jedoch in Ansatz zu bringen, dass der Nießbraucher sämtlich Bewirtschaftungskosten übernimmt. Diese wurden im vorliegenden Fall zu 4.238 € p. a. geschätzt. Die wirtschaftliche Wertminderung ergibt sich somit p. a. zu:

	Jahresrohertrag	21.192 €
-	Bewirtschaftungskosten	-4.238 €
=	Wirtschaftlicher Nachteil p. a.	16.954 €

Der Barwert des jährlichen wirtschaftlichen Nachteils wird mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt. Auf der Grundlage ihres Alters (77 Jahre) und des Liegenschaftszinses (2,75 %) ergibt sich ein aktueller Leibrentenbarwertfaktor von **9,6302**. Somit beträgt der Barwert des jährlichen Nachteils:

	Barwert p. a.	16.954 €
x	Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	9,6302
=	Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	163.270 €

Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe der wirtschaftlichen Wertminderung ist ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag vom (vorläufigen) Ertragswert zu berücksichtigen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechtigte Person tatsächlich so lange überlebt, wie die aus der Statistik abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktoren dies vorgeben, eine große Rolle. Zudem ist der Eigentümer über einen längeren Zeitraum von der Verfügung über die Immobilie ausgeschlossen. Ein solcher Abschlag kann nur überschlägig anhand folgender Tendenzen geschätzt werden.

- Je höher die Restlaufzeit des Rechts (d.h. je länger die Erlebenswahrscheinlichkeit eines 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 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.

Die Bewertung dieser Tendenzen kann mittels des folgenden Schemas plausibilisiert werden:⁶

Merkmal	Gewicht (G)	Punkte (P)	G x P
Erlebenswahrscheinlichkeit	40	0,50	20
wirtschaftliche Wertminderung	30	0,70	21
Immobilienangebot	30	0	0
Summen	100		41
./ (Begrenzung des Abschlags auf max. 30 %)			300
Marktabschlag gesamt			≈ 0,14
Marktabschlag in Prozent			rd. 14 %

In diesem Schema werden die Tendenzen in sachverständigem Ermessen gewichtet. Für die Merkmale werden Punkte zwischen 1 und 0 vergeben (wobei: 1 steht für hoch und 0 steht für gering). Die Gewichte werden mit den Punkten multipliziert. Zur Begrenzung des Abschlags auf max. 30 % wird die Summe aus G x P durch 300 dividiert:

Begründungen:

Zur Erlebenswahrscheinlichkeit:

Die statistisch-mathematische Erlebenswahrscheinlichkeit beträgt für eine 77 Jahre alte Frau noch rd. 12 Jahre. Unter Berücksichtigung der progressiven Altersentwicklung besteht ein mittleres zeitliches Risiko, welches mit 0,50 Punkten marktkonform abgebildet ist.

Zur wirtschaftlichen Wertminderung:

Die finanzmathematische wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ist mit ≈ 54 % relativ hoch. Hier ist ein Ansatz von 0,70 Punkten angemessen.

Zum Immobilienangebot:

Das Immobilienangebot an vergleichbaren Grundstücken ist derzeit gering. Dies führt zu einer Bewertung von 0 Punkten.

Wertminderung durch die Belastung

Die Wertminderung durch die Belastung beträgt insgesamt:

	Wertminderung durch das Recht			163.270 €
+	zusätzlicher Marktabschlag	14%	297.227 €	41.612 €
=	Wertminderung durch das Recht gesamt			204.882 €
	gerundet			205.000 €

⁶ vgl., Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 4. Auflage, S. 179.

Nr. 1.2 Rückauffassungsvormerkung

Das Grundstück ist in Abt. II Nr. 4 mit einer Rückauffassungsvormerkung belastet. Danach ist der Übergeber berechtigt, vom jeweiligen Übernehmer die Rückübertragung des heute an ihn jeweils überlassenen Miteigentumsanteils zu verlangen, wenn

- a) der Übernehmer ohne seine Zustimmung über den Grundbesitz verfügt, d.h. veräußert oder belastet,
- b) der Grundbesitz durch Dritte zwangsweise belastet wird bzw. sonstige Zwangsvermerke eingetragen werden (z.B. Insolvenzvermerk),
- c) der Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt, ohne daß der Grundbesitz auf eheliche Abkömmlinge des Übernehmers übergeht.

Es handelt sich insoweit über ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Grunddienstbarkeit), welches absichern soll, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Eigentumswechsel eingegangen ist. Ein messbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks ist nicht erkennbar.

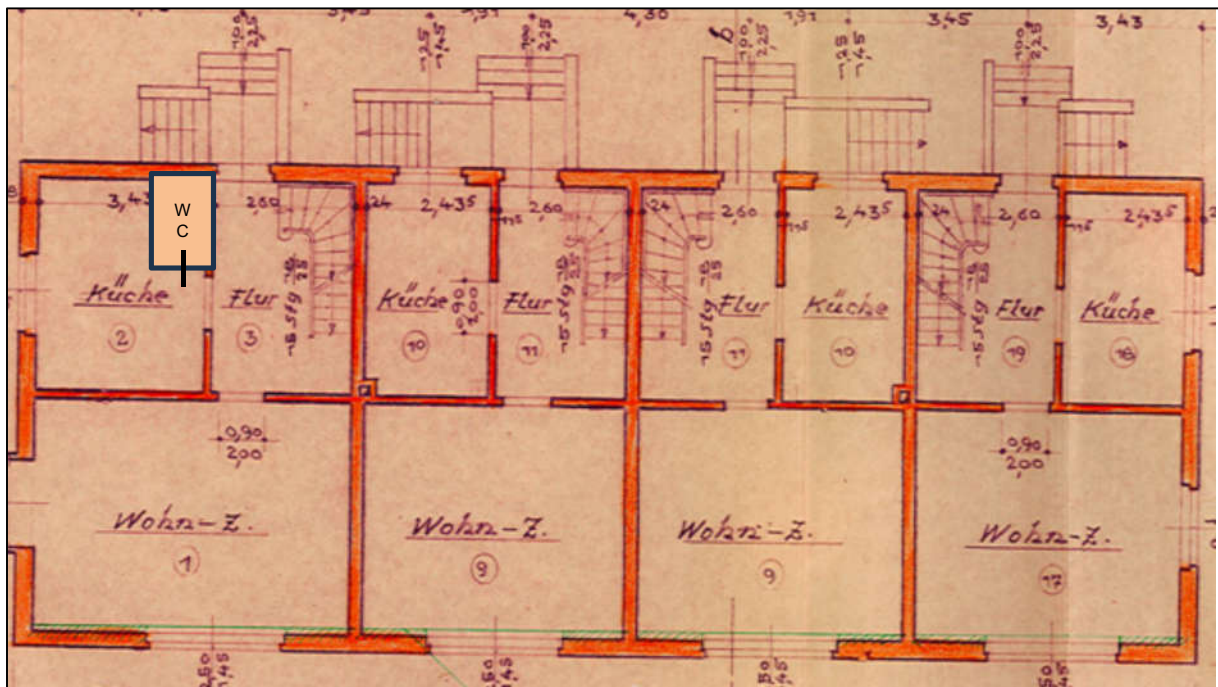
Nr. 2 Wohnfläche

	Haus Nr. 22 Erdgeschoss	
+	Wohnen	19,98 m ²
+	Küche	8,14 m ²
+	Flur	6,15 m ²
	Dachgeschoss	
+	Schlafen	18,62 m ²
+	Kind	8,14 m ²
+	Einbauschränk	1,42 m ²
+	Bad	3,52 m ²
+	Flur	1,81 m ²
=	Gesamt	67,78 m²
	Haus Nr. 24 und Nr. 26 Erdgeschoss	
+	Wohnen	19,98 m ²
+	Küche	8,04 m ²
+	Flur	6,15
	Dachgeschoss	
+	Schlafen	17,69
+	Kind	8,14
+	Einbauschränk	1,25
+	Bad	3,52
+	Flur	1,81
=	Gesamt jeweils	66,58 m²

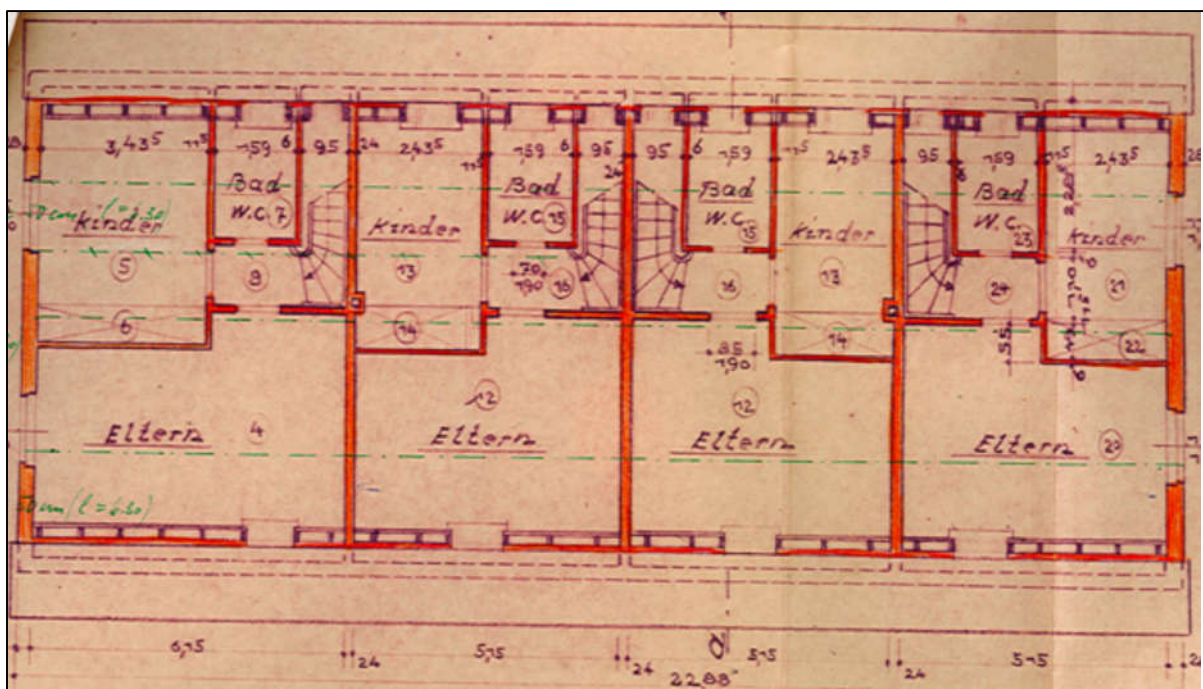
	Haus Nr. 28 Erdgeschoss	
+	Wohnen	23,86 m ²
+	Küche	11,48 m ²
+	Flur	6,15 m ²
	Dachgeschoss	
+	Schlafen DG	21,97 m ²
	Kind DG	11,48 m ²
	Einbauschränk	2,00 m ²
+	Bad	3,52 m ²
+	Flur	1,81 m ²
=	Gesamt	82,27 m²

Wohnfläche gesamt (abgerundet)	
Haus Nr. 22	67
Haus Nr. 24	66
Haus Nr. 26	66
Haus Nr. 28	82
Gesamt	281

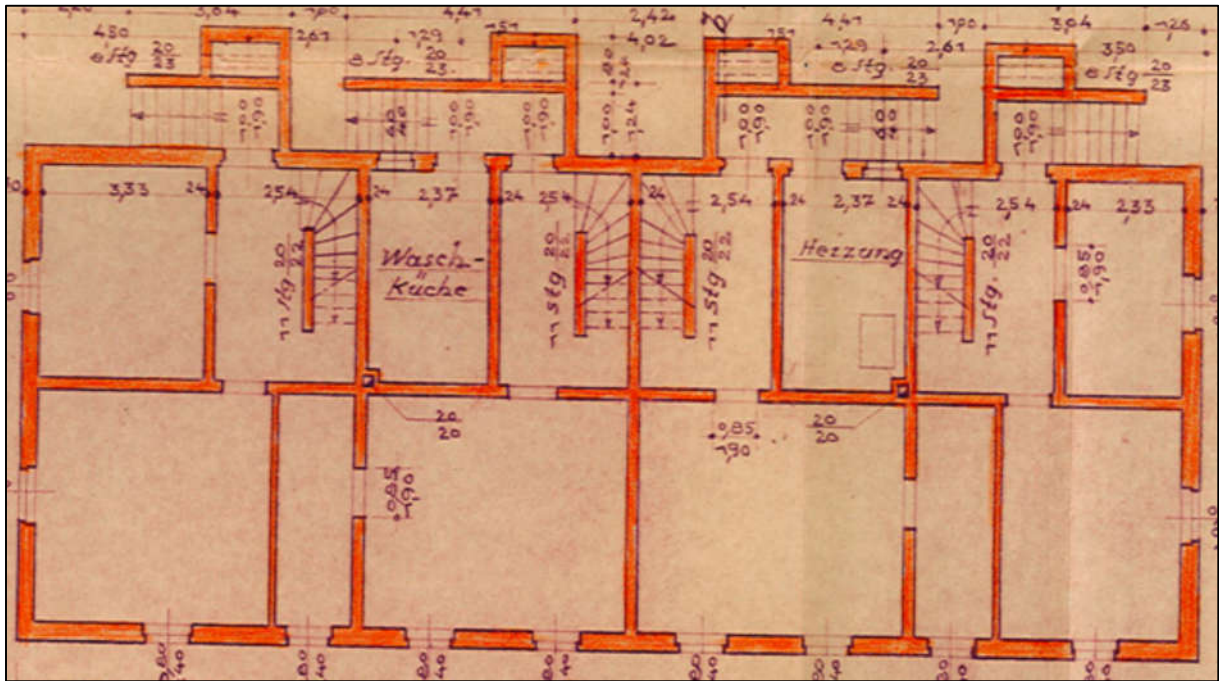
Nr. 3 Gebäudezeichnungen



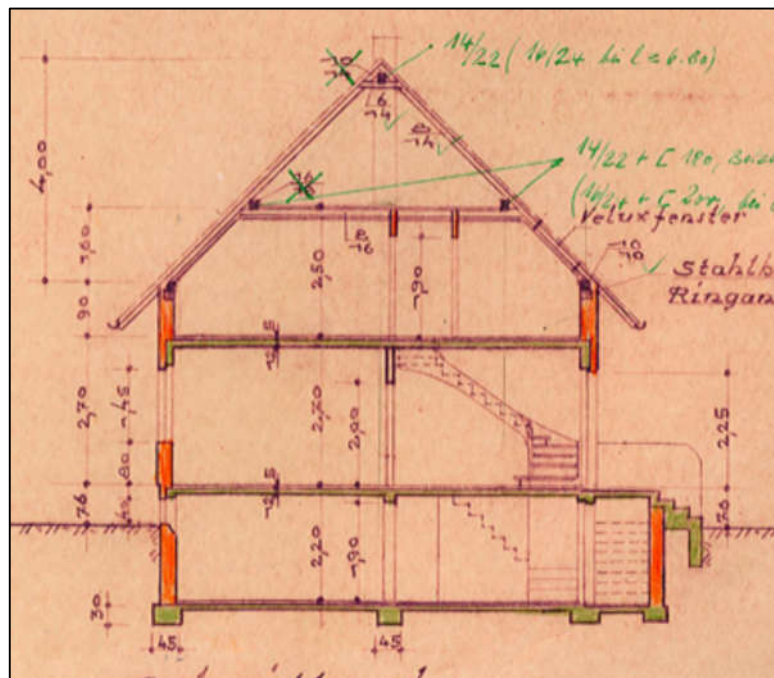
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Straßenansicht von Nordnordosten



Ansicht von Osten



Südsüdwestgiebel



Ansicht von Westen



Doppelgarage von Osten



Doppelgarage von Südosten

Nr. 5 Baulastenauskunft



**Kreis
Steinburg**
Der Landrat

Kreis Steinburg - Der Landrat | Postfach 1632 | D - 25506 Itzehoe

Herrn
Gerhard Hautmann
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Itzehoe, den 14.06.2024

Systemaktenzeichen: 1267/24	Mein Zeichen: 061/215/022, 24, 26, 28	Eingangsdatum: 14.06.2024
--------------------------------	--	------------------------------

Vorhaben: **Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**
Grundstück: Lägerdorf, Wilhelmstraße 22, 24, 26, 28
Katasterdaten: Gemarkung Lägerdorf, Flur 2, Flurstück 20/25

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

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

Postanschrift
Kreis Steinburg – Der Landrat
Viktorlastr. 16-18
D – 25524 Itzehoe

Besuchzeiten

Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

www.steinburg.de

De-Mail:
info@steinburg-sh-kommunen.de-mail.de
(De-Mail-Konto erforderlich)