

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 22/23  
022/2024  
20.07.2024

- ❖ 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 Mehrfamilienhausgrundstücks mit 10 Wohnungen und 9 Garagen nebst Abstellraum Schillerstraße 31 – 33, in 25566 Lägerdorf.



Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag am 08.05.2024

# 720.000,00 €

- sieben - hundert - und - zwanzig - tausend - Euro -

**Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>Auskünfte</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>6</b>
1.	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Großräumige Lage .....	8
2.2	Kleinräumige Lage .....	9
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	10
2.3.1	Privatrechtliche Situation .....	10
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.3.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.4	Tatsächliche Eigenschaften .....	11
3.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2.	Gebäudebeschreibung .....	15
3.2.1	Allgemeines .....	15
3.2.2	Konstruktive Merkmale .....	15
3.2.3	Gebäudeausbau .....	16
3.2.4	Bauzahlen und Gliederung .....	16
3.3	Unterhaltungszustand .....	17
3.4	Sonstige baulichen Anlagen .....	17
3.5	Außenanlagen .....	18
3.6	Gesamteinschätzung .....	18
4.	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2.	Bodenwert des Grundstücks .....	20
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung .....	20
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks .....	21
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks .....	21
4.2.4	Schätzung des Bodenwertanteils .....	21
4.4	Ertragswertverfahren .....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag .....	23
4.4.3	Bewirtschaftungskosten .....	24
4.4.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor .....	25
4.4.5	Diskontierung des Bodenwerts .....	26
4.4.6	(vorläufiger) Ertragswert .....	26
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
4.5.1	Unterhaltungszustand .....	27
4.5.2	Mindermiete (underrent) .....	27
4.6	Ergebnis des Ertragswertverfahrens .....	28
5.	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>29</b>
Anlagen	.....	31
Nr. 1	Abt. II Nr. 3 und Nr. 4 .....	31
Nr. 1.1	Nießbrauch .....	31
Nr. 1.2	Rückauflassungsvormerkung .....	33
Nr. 2	Gebäudezeichnungen .....	34
Nr. 4	Wohnflächenzusammenstellung .....	36
Nr. 5	Bilder .....	38
Nr. 6	Baulastenauskunft .....	40

# I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

## 1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Die zuständige Bezirksschornsteinfegerin ist  
25560 Kaisborstel;
- c.) Verwalterin des Grundstücks ist die

### d.) Es bestehen folgende Mietverhältnisse:

Haus Nr. 31 EG/links: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.03.2012. Es handelt sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer. Die Nettokaltmiete beträgt 345 €. Es wurde eine Mietsicherheit von 1.035 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht.

Haus Nr. 31 EG/rechts: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.04.1995. Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 325,44 €. Eine Mietsicherheit wurde nicht vereinbart. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 31 OG/links: . Das Mietverhältnis datiert auf den 16.02.2016. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 350 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 1.050 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 31 OG/rechts: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.06.2015. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 360 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 1.200 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 31 DG/links: . Das Mietverhältnis datiert auf den 16.05.2018. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 325 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 975 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 31 DG/rechts: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.04.2016. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 350 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 1.050 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 33 EG: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.07.2020. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 495 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 1.485 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 33 OG: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.09.2019. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 520 €. Es wurde eine Mietsicherheit in Höhe von 1.560 € vereinbart. Die Miete wurde seit Vertragsbeginn nicht erhöht. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 33 DG/links: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.01.1996. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 262,63 €. Es wurde keine Mietsicherheit vereinbart. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Haus Nr. 33 DG/rechts: . Das Mietverhältnis datiert auf den 01.01.1965. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 0,00 €. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer.

Die Garagen sind wie folgt vermietet:

Nr. 1:	, NKM p. m. 36 €
Nr. 2:	, NKM p. m. 36 €
Nr. 3:	NKM p.m. 40 €
Nr. 4:	, NKM p. m. 20,45 €
Nr. 5:	NKM p. m. 36 €
Nr. 6:	, NKM 36 €
Nr. 7:	NKM 20,45 €
Nr. 8:	, NKM p. m. 36 €
Nr. 9:	, NKM p. m. 36 €

- e.) Für eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WobindG liegen keine Anhaltspunkte vor.
- f.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- g.) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- h.) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht feststellbar.
- j.) Auf dem Grundstück ruht keine Baulast.

## 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 einem zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss und 9 Garagen nebst Abstellraum bebaut. Die Wohnungen und Garagen sind voll vermietet. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst

Objektart	Mehrfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	2.179 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt	145.100 €
Bebauung	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und 9 Garagen mit Abstellraum
Baujahr ca.	1966
Geschosse	Keller, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss
Bauliche Standard	einfach
Baulicher Zustand	weitgehend zufriedenstellend
Wohnungen	10
Vermietungsstand	voll vermietet
Wohnfläche gesamt rd.	669 m <sup>2</sup>
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	52.488 €
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 % des RoE
Liegenschaftszins	3,3 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	22 Jahre
(vorläufiger) Ertragswert	735.463 €
Wirtschaftliche Wertminderung	-14.000 €
Verkehrswert unbelastet	720.000 €
Barwert der Belastung (nachrichtlich)	502.000 €

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe	
Beschluss vom:	09.02.2024	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Lägerdorf
	Blatt	185
	Bestandsverzeichnis Nr.	5
	Gemarkung	Lägerdorf
	Flur	2
	Flurstück	20/26
	Lage	Schillerstraße 31, 33
	Größe	2.179 m <sup>2</sup>
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 Ortsbesichtigung wurde am 08.05.2024. Es wurde eine Stichprobe von 6 Wohnungen (im Haus Nr. 31 EG - links, EG – rechts, DG – rechts und im Haus Nr. 33 OG, DG nach Nordosten) und das Garagengrundstück besichtigt.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchablichtung vom 13.02.2024 ohne Abt. III</li><li>• Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.01.2024</li></ul>	

Durch die Verwalterin wurden folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

- Mieterliste mit aktuelle Bestandsmieten (Nettokaltmieten)
- Mietverträge

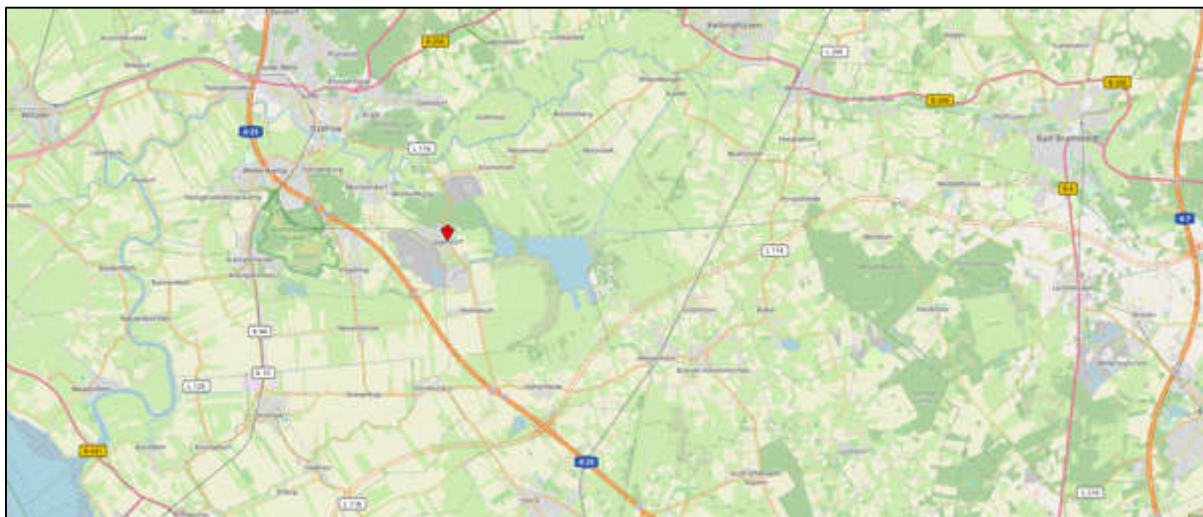
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. Recherchen durchgeführt:

- 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:	Schillerstraße 31 und 33
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 185	Zweite Abteilung	1
1	2	Lasten und Beschränkungen			
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis				
3	5	Nießbrauch für geb. 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	5	Rückauffassungsvormerkung für geb. 1946; gemäß Bewilligung vom 30.12.2004 (Notar Dr. Rüdiger Dietel, Hilpoltstein, UR-Nr. 2337/04); eingetragen am 08.06.2005.			

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 zur Bildung von 10 Eigentumswohnungen nebst Aufteilungsplan. WEG/54/98 vom 21.12.1999. 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 19.02.2024 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 unregelmäßiger Gestalt.
Grundstücksbreite/-tiefe:	ca. 46 m / ca. 54 m
Grundstücksgröße:	2.178 m <sup>2</sup>
Erschließung	Die Erschließung erfolgt von Nordnordosten.
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:	Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den ehemaligen Flurstücken 36/115, 13/10 und 20/20 zusammen. Das Flurstück 13/10 grenzt südöstlich an das Flurstück 13/7. Auf dem Flurstück 13/10 war im Jahr 1977 die Errichtung von 2 Garagen in Grenzbebauung zu dem Flurstück 13/7 geplant. Für die Grenzbebauung besteht eine Einverständniserklärung der Bahnbetriebsgesellschaft Lägerdorf vom 14.06.1977. Außerdem wurde die Zufahrt zu diesen Garagen über die Ladestraße der Bahnbetriebsgesellschaft gestattet. Nach den örtlichen Feststellungen wurden die Garagen auf dem Flurstück

13/7 errichtet. Dieses Flurstück ist nicht Gegenstand des Beschlusses zum Aktenzeichen 28 K 22/23. Diese Garagen bleiben daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**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.



### **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 mit insgesamt 2 Hauseingängen und 10 Wohnungen.
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss, Keller
Wohnungen:	Der Eingang Nr. 31 erschließt 6 Wohnungen (2 Wohnungen/Geschoss).  Der Eingang Nr. 33 erschließt 4 Wohnungen. Davon je 1 Wohnung im Erd- und Obergeschoss und 2 Wohnungen im Dachgeschoss.
Hinweis:	Zu den Wohnungen im Dachgeschoss gehören je 1 Mansarde im Spitzboden. Diese sind jedoch bauordnungsrechtlich nicht Gegenstand der Genehmigung vom 04. Mai 1966. Bauordnungsrechtlich sind sie daher als Hobby- oder Abstellräume zu betrachten.
Baualtersklasse:	ca. 1966
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, KSV
Zwischenwände:	KSV
Geschossdecken:	Pilatdecken
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Betontreppen
Besondere Bauteile:	Dachgauben nach Südosten und Nordwesten sowie Balkone für die Erd- und Obergeschosse nach Südosten. 2 Hauseingangsüberdachungen mit seitlichem Windschutz.

### 3.2.3 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Hauseingangstüren:	Kunststofftüren mit Glasfeldern
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Dekorationen:	Fußböden mit Fliesen, Holzwerkstoffbekleidungen und textiler Auslegeware.  Wände tapeziert oder verputzt und gestrichen, Spritzschutz im Nassbereich der Küchenzeilen und Fliesen umlaufend in den Badezimmern.  Decken tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Sanitär:	Dusch- oder Wannebäder mit Waschtisch und WC in dem Dachboden der Wohnung DG nach Südwesten befindet sich ein zusätzliches Duschbad.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Versorgung. Standort der Heizung ist der Keller.
Elektrik:	ältere elektrische Anlage mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; 2 Klingelanlagen mit Gegensprech- einrichtungen.

### 3.2.4 Bauzahlen und Gliederung

Wohnflächen: Die Wohnflächen betragen nach den Bauvorlagen aus 1966:

	Haus Nr. 31	Fläche in m <sup>2</sup> rd.
1	EG-links	66
2	EG-rechts	66
3	OG-links	66
4	OG-rechts	66
5	DG-links	64
6	DG-rechts	64
	<b>Haus Nr. 33</b>	
7	EG	95
8	OG	95
9	DG 1	35
10	DG 2	52
	<b>Gesamt</b>	<b>669</b>



In diesem Ansatz sind die Nutzflächen der Mansarden noch nicht enthalten.

Die Flächen wurden rechnerisch geprüft, überschlägig mit den Bauzeichnungen abgeglichen und können im Wesentlichen bestätigt werden.

Gliederung:

Die Wohnungen sind wie folgt gegliedert:

**Haus 31:**

Jede Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Flur, Küche und Bad. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen zusätzlich über einen Balkon.

**Haus 33:**

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind jeweils in Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad und Balkon gegliedert.

Die Wohnung im Dachgeschoss nach Nordwesten verfügt über Flur, Küche Bad und ein Zimmer. In der im Spitzboden ausgebauten Mansarde befinden sich ein Flur, ein Duschbad und einer Kammer.

Die Wohnung im Dachgeschoss nach Südosten besteht aus Flur, 2 Zimmer, Küche und Bad gegliedert. In der im Spitzboden befindlichen Mansarde sind ein Durchgangsraum und ein Zimmer ausgebaut.

**Keller und Dachgeschoss Haus Nr. 31**

Im Keller befinden sich Abstellräume, ein Heizungsraum, gemeinschaftliche Trockenräume und ein Waschraum. Im Dachgeschoss des Hauses Nr. 31 befinden sich Abstellräume.

### **3.3 Unterhaltungszustand**

Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist auf zwei schadhafte Fensterstürze im Erdgeschoss des Hauses Nr. 33 hinzuweisen. Die Mieter monieren Schimmelbildung im Bereich der Außenwände. Hinsichtlich der Heizungen empfiehlt die zuständige Bezirksschornsteinfegerin einen baldigen Austausch des im Jahr 1991 installierten Heizkessels.

### **3.4 Sonstige baulichen Anlagen**

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine winkelförmig angelegte Garagenzeile mit 9 Betonfertiggaragen und einem Fahrradabstellraum. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über Metallschwingtore.

### 3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonplatten, Asphalt im Garagenhof
Begrünungen:	Gestaltungsgrün mit Buschwerk
Sonstige Außenanlagen	Einfriedungen

### 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 unregelmäßig geschnitten, nahezu eben und baulich normal ausgenutzt. Der Grundstückszustand wirkt gepflegt. Die Lage an der (Werks) Bahnlinie ist nicht vorteilhaft.
Wohngebäude:	<p>Das Mehrfamilienhaus vermittelt einen baualterstypisch einfacheren Gebäudestandard. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird jedoch die zum Bauzeitpunkt übliche Ausführungsart beim Wärme- und Schallschutz unterstellt.</p> <p>Der Wohnungszuschnitt entspricht baualtersgemäßen Voraussetzungen, mit kleinen Küchen, Bädern und Kinderzimmern. Die Tageslichtverhältnissen sind ausreichend. Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch sind zwei schadhafte Fensterstürze und Abplatzungen an einzelnen Ziegelsteinen der Außenwände zu bemängeln. Aus Altersgründen wird die Heizung von der zuständigen Bezirksschornsteinfegerin zum Austausch empfohlen. Das Erscheinungsbild der Immobilie ist insgesamt zufriedenstellend.</p>
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 ImmoWertV<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

**Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohnungen und 9 Garagen zu schätzen. Optional ist eine ideelle Teilung in 10 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.

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung;

<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
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	2.179 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche

**4.2.4 Schätzung des Bodenwertanteils**

<b>Bodenwertschätzung</b>				
<b>I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)</b>		90,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- - faktor	
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	1,0	<b>E 01</b>
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			90,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen</b>				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	2.179 m <sup>2</sup>	0,74	<b>E 02</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	wohnen (W)	wohnen (W)	1,00	
Angepasster relativer Bodenrichtwert			66,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			2.179 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>145.121 €</b>	
<b>Gerundet:</b>			<b>145.100 €</b>	

## 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:

$$7,492 \cdot 2.179 \text{ m}^2^{-0,307} / 7,492 \cdot 800 \text{ m}^2^{-0,307} = \mathbf{0,74}$$

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

### 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 **Roherttrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Die Wohnungen und Garagen sind derzeit wie folgt vermietet:

Haus Nr.	Fläche in m <sup>2</sup> ~	NKM p. m.	in €/m <sup>2</sup>
31 EG-li.	66	345	5,23
31 EG-re.	66	325,44	4,93
31 OG-li	66	350	5,30
31 OG-re.	66	360	5,54
31 DG-li.	64	325	5,08
31 DG re.	64	350	5,47
33 EG	95	495	5,21
33 OG	95	520	5,47
33 DG nach Nordosten	35	-,--	-,--
33 DG nach Südosten	52	262,63	5,05
Wohnungen gesamt	669	3.333,07	
Garagen gesamt	9	296,90	
<b>Mieten gesamt monatl.:</b>		<b>3.629,97</b>	

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 <sup>2</sup> (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	Wohnfläche Wohnungen	669	6,00	4.014	48.168
	Zuschlag Mansarden DG Haus Nr. 33		pauschal	100	1.200
+	9 Garagen		40	360	4.320
=	<b>Summen</b>			<b>4.474</b>	<b>53.688</b>

In dieser Mietschätzung sind insbesondere folgende Umstände berücksichtigt:

- Die Lage an der Werksbahn
- Die Baualtersklasse
- Der energetische Standard
- Der bauliche Standard
- Die nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse

#### 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			53.688 €
x	Bewirtschaftungskosten in %			20 %
=	Bewirtschaftungskosten gesamt			-10.738 €
	Entspricht bei rd. 669 m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.			16,05 €/m <sup>2</sup>



#### 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:

$$1966 + 80 - 2024 = \mathbf{22 \text{ Jahre}}$$

- **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.<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> Vgl. GMB Kreis Steinburg 2023, S. 111.

Dieser wird wie folgt angepasst:

	<b>Basiszinsfuß</b>		<b>4,20%</b>
	Zu- und Abschläge		
	- geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	-0,50 %	
	- unterdurchschnittliches Mietenniveau	-0,25 %	
	- geringes Leerstandrisiko	-0,25 %	
=	- gute Vermietbarkeit	-0,25 %	
	Summe Zu- und Abschläge		-1,25 %
=	Zwischenergebnis		<b>2,95 %</b>
x	Korrekturfaktor (s. GMB 2023, S. 112, für BRW 90 €/m <sup>2</sup> )		<b>1,12</b>
=	gerundet		<b>3,30 %</b>

#### • Rentenbarwertfaktor

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen RND von rd. **22 Jahren** und einem Zinsfuß von **3,30 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Rentenbarwertfaktor (nachschüssig)} = \frac{1,033^{22} - 1}{1,033^{22} \times (1,033 - 1)} = 15,47$$

#### 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:

$$1/1,033^{22} = 0,4895$$

#### 4.4.6 (vorläufiger) Ertragswert

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

	<b>Marktüblicher Jahresrohertrag</b>			<b>53.688 €</b>
-	Bewirtschaftungskosten			-10.738 €
=	<b>Jahresreinertrag der Wohnung</b>			<b>42.950 €</b>
x	Rentenbarwertfaktor	i = 3,3 %	n = 22 Jahre	15,47
=	<b>kapitalisierter Reinertrag</b>			<b>664.437 €</b>
+	diskontierter Bodenwertanteil	145.100 €	0,5219	71.026 €
=	<b>(vorläufiger) Ertragswert</b>			<b>735.463 €</b>

#### Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	14,1
=	€/m <sup>2</sup> Mietfläche ca.	1.099 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	19,7 %

## 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

#### Heizung:

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.

#### Fensterstürze:

Für die mangelhaften Fensterstürze wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 4.000 € kalkuliert.

#### Schimmel:

Schimmelbildung an Außenwänden ist ein übliches Schadensbild bei Gebäuden der gegenständlichen Baualtersklasse. Gegenmaßnahmen sind konsequentes Lüften, ausreichende Wandabstände von Mobiliar und erhöhter Dekorationsaufwand. Die wirtschaftliche Wertminderung für diese Umstände bildet sich bereits in dem unterdurchschnittlichen Mietansatz mit ab. Ein zusätzlicher Abschlag ist nicht erforderlich.

### 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 <sup>2</sup> *	Abweichung
3.629,97 €	4.114 €*	13,3 %

\*jeweils ohne Erträge der Wohnung im Haus Nr. 33 DG nach Nordwesten.

Die Mieten im wurden jeweils seit Vertragsbeginn nicht erhöht. 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.

Für die mit den Mieterhöhungsverlangen verbundenen Verwaltungsaufwendungen und Risiken (z. B. Widersprüche der Mieter) wird ein pauschal geschätzten Risikoabschlag in Höhe von rd. 10.000 € angesetzt.

#### 4.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	<b>735.463 €</b>
-	Wirtschaftliche Wertminderung aus Nr. 4.5.2	
	Fenstersturz	-4.000 €
	Mietanpassung	-10.000 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	<b>721.463 €</b>
	Auf volle zehntausend zu runden:	<b>720.000 €</b>

## 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	185	5	2.179 m <sup>2</sup>

Lage: Schillerstraße 31, 33, in 25566 Lägerdorf, wird zum Wertermittlungsstichtag am 08.05.2024 in Anlehnung an vorstehende Berechnungen geschätzt zu:

**720.000,00 €**

**- sieben - hundert - und - zwanzig - 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 20.07.2024**

---

**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 Richtlinien<sup>4</sup>:

- 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](http://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.

---

<sup>4</sup> 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 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 53.688 €. Als Vorteil ist jedoch in Ansatz zu bringen, dass der Nießbraucher sämtlich Bewirtschaftungskosten übernimmt. Diese wurden im vorliegenden Fall zu 10.738 € p. a. geschätzt. Die wirtschaftliche Wertminderung ergibt sich somit p. a. zu:

	<b>Jahresrohertrag</b>	<b>53.688 €</b>
-	Bewirtschaftungskosten	-10.738 €
=	<b>Wirtschaftlicher Nachteil p. a.</b>	<b>42.950 €</b>

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 (3,3 %) ergibt sich ein aktueller Leibrentenbarwertfaktor von **9,3027**. Somit beträgt der Barwert des jährlichen Nachteils:

	Barwert p. a.	42.9500 €
x	Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	9,3027
=	<b>Barwert des wirtschaftlichen Nachteils</b>	<b>399.521 €</b>

#### 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:<sup>5</sup>

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

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 zum Bewertungsstichtag gering. Dies führt zu einer Bewertung von 0 Punkten.

### **Wertminderung durch die Belastung**

Die Wertminderung durch die Belastung beträgt insgesamt:

	Wertminderung durch das Recht			399.521 €
+	zusätzlicher Marktabschluss	14%	735.463 €	102.965 €
=	Wertminderung durch das Recht gesamt			502.516 €
	<b>gerundet</b>			<b>502.000 €</b>

<sup>5</sup> vgl., Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 4. Auflage, S. 179.



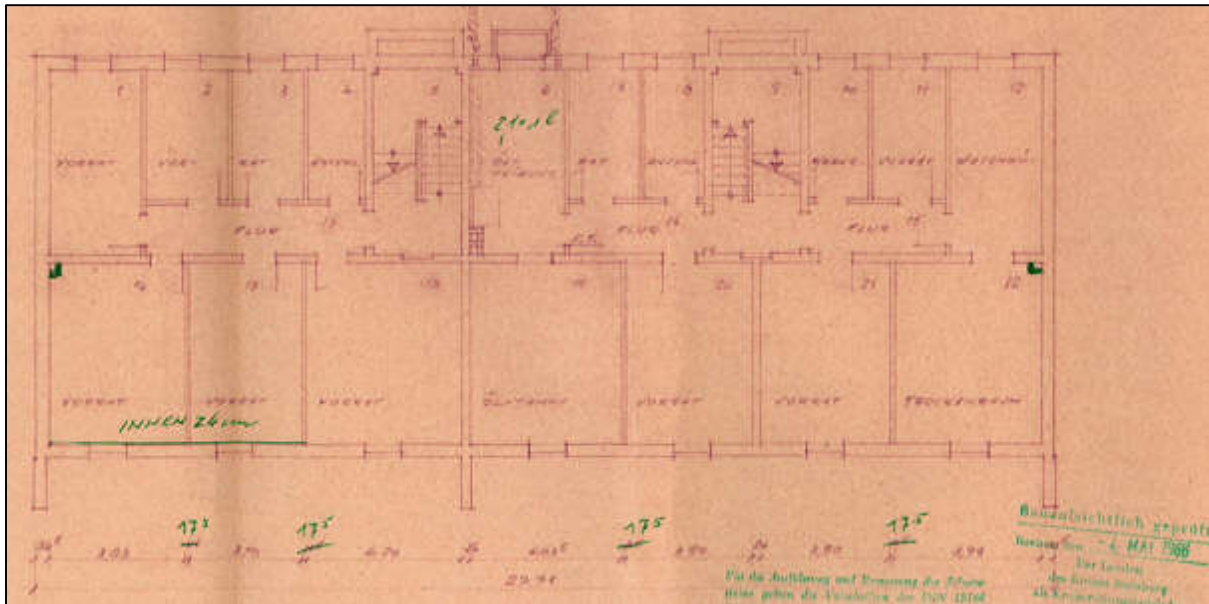
## Nr. 1.2 Rückauffassungsvormerkung

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

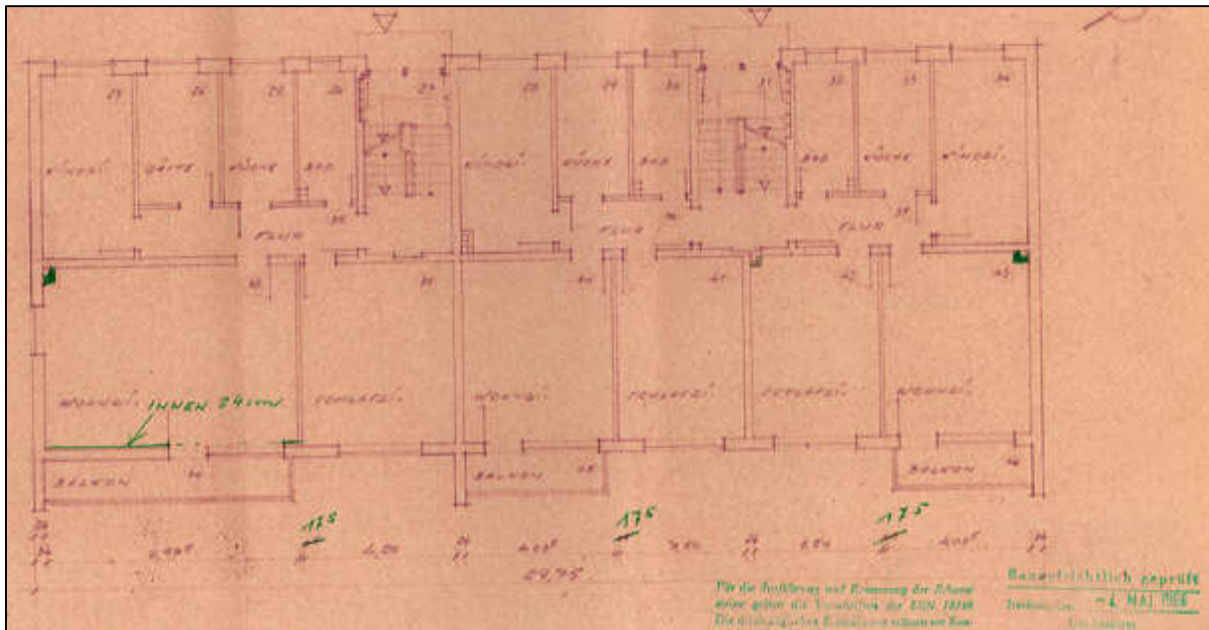
- a) der Übernehmer ohne seine Zustimmung über den Grundbesitz verfügt, d.h. veräußert oder belastet,
- b) der Grundbesitz durch Dritte zwangsweise belastet wird bzw. sonstige Zwangsvermerke eingetragen werden (z.B. Insolvenzvermerk),
- c) der Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt, ohne dass der Grundbesitz 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 besteht nicht.

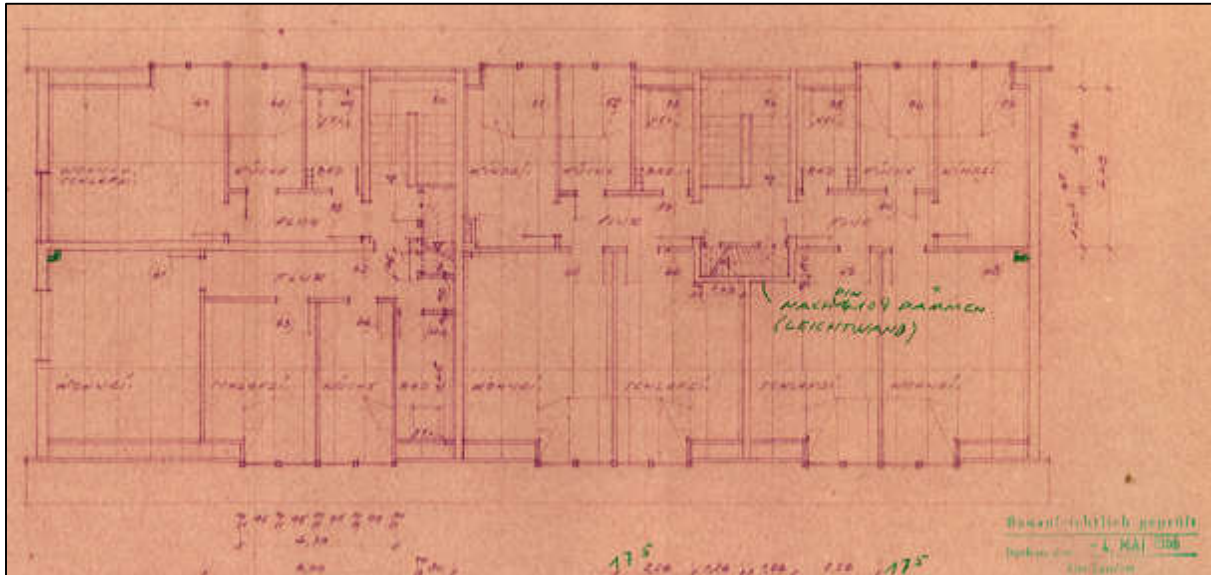
## Nr. 2 Gebäudezeichnungen



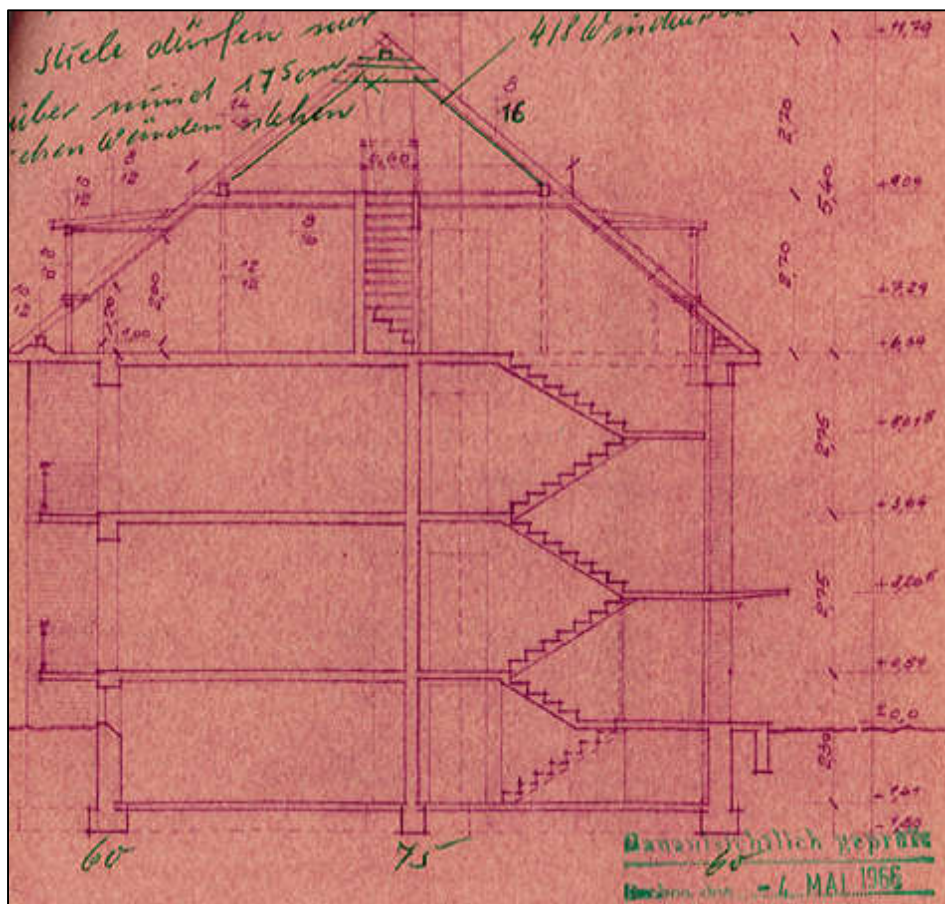
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erd- und Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

**Nr. 4 Wohnflächenzusammenstellung**

	<b>Haus Nr. 31 EG links</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	Bad	5,45
+	Küche	6,82
+	Kind	11,91
+	Flur	4,65
+	Zimmer	16,98
+	Zimmer	19,58
+	Balkon zu 1/4	0,86
=	<b>Gesamt</b>	<b>66,25</b>
	Wohnung EG - rechts wie Wohnung EG links	<b>66,25</b>
	Wohnung OG links wie Wohnung EG- links	<b>66,25</b>
	Wohnung OG-rechts wie Wohnung EG rechts	<b>66,25</b>
	<b>Dachgeschoss links</b>	
	Bad	3,78
+	Küche	6,87
+	Kind	11,48
+	Flur	5,13
+	Zimmer	16,94
+	Zimmer	20,53
=	<b>Gesamt</b>	<b>64,73</b>
	<b>Dachgeschoss rechts wie Dachgeschoss links</b>	<b>64,73</b>
	<b>Haus Nr. 33 EG</b>	
	Kind	11,88
+	Gast	7,93
+	Küche	6,82
+	Bad	5,45
+	Flur	7,61
+	Zimmer	33,83
+	Zimmer	20,37
+	Balkon 1/4	1,53
=	<b>Gesamt</b>	<b>95,42</b>
	<b>Haus Nr. 33 OG wie EG</b>	<b>95,42</b>

	<b>Haus Nr. 33 DG nach Nordwesten</b>	
	Wohnzimmer	20,08
	Küche	6,87
	Bad	3,78
	Flur	4,65
	<b>Gesamt</b>	<b>35,38</b>
	<b>Haus Nr. 33 DG nach Südosten</b>	
	Zimmer	19,47
	Flur	7,59
	Zimmer	11,96
	Küche	8,54
	Bad	4,58
	<b>Gesamt</b>	<b>52,14</b>
	<b>Zusammenstellung gerundet</b>	
	Haus Nr. 31 EG links	66
	Haus Nr. 31 EG rechts	66
	Haus Nr. 31 OG links	66
	Haus Nr. 21 OG rechts	66
	Haus Nr. 31 DG links	64
	Haus Nr. 31 DG rechts	64
	Haus Nr. 33 EG	95
	Haus Nr. 33 OG	95
	Haus Nr. 33 DG nach Nordwesten	35
	Haus Nr. 33 DG nach Südosten	52
	<b>Gesamt:</b>	<b>669</b>

**Nr. 5 Bilder**



Ansicht von Süden



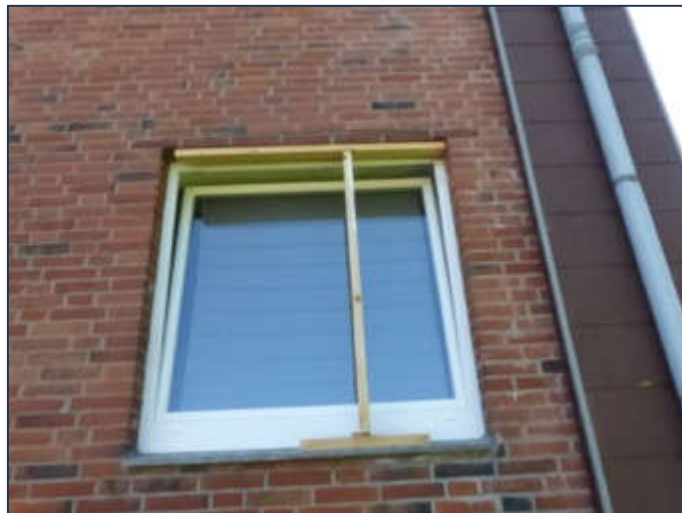
Blick über den Garten zur Straße



Ansicht von Westen



Blick über den Garten zur Bahnlinie



defekter Sturz



Blick auf die Garagen

**Nr. 6 Baulastenauskunft**

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

Herrn  
Gerhard Hautmann  
Am Doktorgraben 2  
25541 Brunsbüttel

Itzehoe, den 19.02.2024

Systemaktenzeichen: 391/24	Mein Zeichen: 061/175/031, 33	Eingangsdatum: 15.02.2024
-------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Vorhaben: **Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
Grundstück: Lägerdorf, Schillerstraße 31, 33  
Katasterdaten: Gemarkung Lägerdorf, Flur 2, Flurstück 20/26

**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

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

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

Besuchzeiten

Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

[www.steinburg.de](http://www.steinburg.de)

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