

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus
Breite Straße 9, 25361 Krempe



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 48/23
Ortstermin	12.04.2024
Bewertungstichtag	12.04.2024
Erstellungstag	29.04.2024
Verkehrswert	235.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

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

Fotos

27-32

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Grundriss Dachgeschoss
5. Schnitt
6. City Basics Krempe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	32
Anzahl der Fotos	17

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 15.02.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Krempe Blatt 26 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ist vermutlich über 100 Jahre alt. Anfang 2022 erfolgten im Innern des Hauses umfangreiche Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Wand-, Decken und Bodenbeläge, Erneuerung des Bades, der Küche, der Treppe und der Elektrik. Im Dachgeschoss sind noch geringe Restfertigstellungsmaßnahmen durchzuführen. Das Haus bietet mit ca. 149 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien und ist vom Ausstattungsstandard modern und zeitgemäß.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümerin		
Auftragsdatum	15.02.2024	
Auftragseingang	21.02.2024	
1. Besuchsankündigung	23.02.2024	für 18.03.2024
	Dieser Termin wurde am 18.03.2024 um 6:52 Uhr per E-Mail abgesagt.	
2. Besuchsankündigung	22.03.2024	für 02.04.2024
	Dieser Termin wurde am 25.03.2024 um 20:01 Uhr per E-Mail abgesagt.	
3. Besuchsankündigung	26.03.2024	für 12.04.2024
Ortstermin	12.04.2024	
Bewertungstichtag	12.04.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

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

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Krempe	Blatt	26
--------------------	---------	----------------------	--------	--------------	----

Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Krempe	003	36	Gebäude- und Freifläche, Breite Straße 9	823

Erste Abteilung

Eigentümerin 3)

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer Kanalisation und der Begehung zu Reparatur- und sonstigen Arbeiten) für Stadtgemeinde Krempe; gemäß Bewilligung vom 15.03.1965; eingetragen am 21.04.1965.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 13.07.2023.

Lfd. Nr. 6 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 48/23); eingetragen am 30.01.2024.

Beurteilung

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

Dritte Abteilung²

Eintragungen

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eigennutzung

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung

Kein B-Plan-Gebiet.

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

Das Kreisbauamt, erteilte am 18.04.2024 folgende Auskunft bzügl. der rückwärtigen Bebaubarkeit des Grundstücks:

Der nördliche Bereich am Bürgermeister-Ruhe-Weg ist ohne vorherige Bauleitplanung der Gemeinde nicht mit baulichen Hauptanlagen zu bebauen. Es handelt sich (derzeit) um Gartenland, in diesem Bereich befinden sich nur bauliche Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, die sind dort auch weiterhin zulässig.

Eine (städtebaulich sinnvolle) wohnbauliche Verdichtung dieses Bereiches erfordert eine Überplanung der Gemeinde.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Krempermarsch vom 26.04.2024 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast.

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 23.02.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 18.04.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

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

Beurteilung Gem. Auskunft des Kreises Steinburg vom 05.03.2024, liegen für das Grundstück keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

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

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

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Krempe, rd. 2.400 Einwohner (Stand 31.12.2022)
Ortsbeschreibung	Krempe ehemals bedeutende Festung des dänischen Königs wurde schon Ende des 13. Jahrhunderts das Stadtrecht verliehen. Hervorzuheben ist der Altstadt kern mit dem Marktplatz und den schmalen Gassen sowie das historische Rathaus aus der Renaissance (1570) und die spätklassizistische St. Peter-Kirche.
Verkehrsanbindungen	Wenige Kilometer westlich von Krempe verläuft die B 431 von Elmshorn nach Brunsbüttel, wenige Kilometer östlich die A 23 mit Verbindung Richtung Hamburg/Itzehoe/Heide. Die Bahnlinie von Elmshorn nach Itzehoe führt durch den Ort, Bahnhof ca. 600 m entfernt.

Entfernungen mit KFZ ³	Glückstadt	8 km
	Itzehoe	14 km
	Elmshorn	18 km
	HH-Innenstadt	52 km
	Kiel	85 km
ÖPNV	Bahnhof mit Regionalbahnanschluss. Buslinie nach Itzehoe und Glückstadt.	
Wirtschaft	Krempe ist wirtschaftlicher Mittelpunkt der Kremper Marsch mit einigen Handel-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im Ortskern. Die Straße ist Ortsdurchgangsstraße und geprägt von einer geschlossenen dichten Bebauung mit schmalen Gehwegen.
Schulen	Grundschule, Förderzentrum Steinburg Süd-West Alle weiterführenden Schulen in Glückstadt und Itzehoe.
Versorgung	Nahversorgungseinrichtungen mit Geschäften, Banken und Arztpraxen in Krempe, weitere Bedarfsdeckung in Glückstadt und Itzehoe.
Freizeit	Sportvereine und Sportstätten, beheiztes Freibad, Alte Kremper Stadtgilde v. 1541, Freiwillige Feuerwehr.
Naherholung	Elbmarschen, Wander- und Radfahrgebiet Krempermarsch, Reitwege im Naherholungsgebiet Kremperheide/Dägeling.
Wohnumfeld	Umliegend überwiegend Einfamilienhäuser älterer Bauart, direkt nebenan jüngeres Zweifamilienhaus, in der Straße z.T. Läden und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossflächen.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Annähernd Rechteckform, ca. 13,5 m Grundstücksbreite an der südlichen bebauten und ca. 17,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze, ca. 54 m Grundstückstiefe
	Das Einfamilienhaus ist zur südlichen Grundstücksgrenze grenzbebaut. Der Abstand zu den seitlichen Nachbarbebauungen ist sehr gering – annähernd geschlossenen Bauweise.
	Das Grundstück ist rückwärtig vom Bürgermeister-Ruhe-Weg zugänglich und mit dem PKW erreichbar, dort befindet sich auch eine Blechgarage, die aber nicht als Einstellplatz genutzt wird.
Erschließung	Die Breite Straße ist Ortsdurchgangsstraße, ca. 7,00 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen geklinkerte Gehwege
	Die rückwärtige Zufahrt erfolgt vom Bürgermeister-Ruhe-Weg, Einbahnstraße für PKW, Fahrräder frei. ca. 2,50 m breit, gepflasterter Gehweg auf gegenüberliegender Straßenseite.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom und Telefon, SAT-Fernsehen, LAN-Verkabelung
Befestigungen	Terrasse noch nicht angelegt, keine Befestigungen

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

Umfriedungen	Zum linken Nachbarn Koniferenhecke, im Terrassenbereich abgestufte Sichtschutzmauer, zum rechten Nachbarn z.T. offen oder Stabmattenzaun, im hinteren Bereich Nachbargebäude grenzbebaut
Gartenanlage	Überwiegend Rasen, gärtnerisch nicht angelegt

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr/Baugenehmigungen	<p>Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, es ist vermutlich über 100 Jahre alt.</p> <p>Anfang 2022 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Inneren des Hauses hinsichtlich der Fußbodenbeläge, Wände, Bad, Küche, Treppe und Elektrik. Die Gelbklinkerverblendung zur Straße erfolgte 1987.</p> <p>Das Einfamilienhaus wurde in den ersten 6 Monaten des Jahres 2022 innen fast vollständig saniert und modernisiert. Eine Baugenehmigung und Statik war der behördlichen Bauakte des Kreisbauamtes in Itzehoe nicht zu entnehmen. Es wurden auch Wände entfernt und neu hergestellt. Inwiefern die Statik beeinträchtigt sein könnte, kann meinerseits nicht beurteilt werden. Einige entfernte Wände wurden von mir im Grundriss mit Kreuzen versehen. Ein neuer Grundriss wurde nicht erstellt und die Raumbezeichnungen und Nutzungen können abweichen. Z.B. wurde eine offene Küche in der Hausmitte im Erdgeschoss hergestellt mit einer offenen Treppe zum Dachgeschoss. Die Heizung befindet sich jetzt im Flur des Dachgeschosses.</p>

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<p><u>Bruttogrundflächen</u></p> <p>Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.</p> <p>Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben, wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.</p> <p><u>Wohnflächen</u></p> <p>Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der</p>
-----------	--

Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	12,20 x 9,50	=	115,90 m ²
	Dachgeschoss	12,20 x 9,50	=	<u>115,90 m²</u>
	BGF gesamt			<u>231,80 m²</u>
Wohnfläche	Erdgeschoss	115,90 m ² x 0,80	=	93,00 m ²
	Dachgeschoss	115,90 m ² x 0,8 x 0,6	=	<u>56,00 m²</u>
	WFL gesamt ca.			<u>149,00 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte liegt nicht vor. Die Beschreibung erfolgt nach Inaugenscheinnahme. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden. Das Einfamilienhaus wurde in den ersten 6 Monaten des Jahres 2022 innen fast vollständig saniert und modernisiert. Hierbei wurden auch Wände entfernt und neu hergestellt. Unterlagen waren in der Bauakte des Kreisbauamtes hierzu nicht vorhanden. Inwiefern die Statik beeinträchtigt sein könnte, kann meinerseits nicht beurteilt werden. Einige entfernte Wände wurden von mir im Grundriss mit Kreuzen versehen.
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Fassade	Rückwärtig und Westseite gelblicher Klinker, grau gefugt, zur Straße und Ostseite im Jahre 1987 nachträglich mit gelbem Klinker verblendet, grau gefugt
Dach/Dachdeckung	Satteldach mit Krüppelwalmen, Traufgiebel zur Straße, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Kupferrinnen und -abläufe, Dachüberstände traufseitig holzverschalt, naturfarben, Spitzdachgaube zum Garten
Haustür	Weißer Holztür mit Butzenverglasung, davor 2-stufiger Aufgang aus Betonstufen
Innentüren	Weißer, endbehandelte Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen, Vollglas-Schiebetür von der Küche zum Wohnbereich
Fenster	Straßenseitig isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit innenliegender Sprosse, Bj. 1984, gartenseitig isolierverglaste Kunststofffenster ohne Sprosse und isolierverglastes Holz-Terrassentürelement, z.T. Außenrollläden
Treppe ins DG	Gewendelte, offene Holzwangentreppe, naturfarbene Stufen, weiß lackierte Flanken
Heizung im DG	Gasbefeuerte WOLF-Heizung, separater Warmwasser-Durchlauferhitzer, Flachheizkörper mit Thermostaten, Leitungen verlaufen z.T. auf Putz

Elektrik	2022 vollständig erneuert (nach Eigentümerangaben)
<u>Erdgeschoss</u>	
Fußboden	Klick-Vinyl in Holzoptik
Eingangsbereich	Offen zur Küche und Zugang zum DG, Hausanschlüsse in einer Nische (Gas- und Stromzähler sowie Sicherungen, Verteilung für SAT-Fernsehen, Netzwerk)
Schlafzimmer	Doppelflügel Fenster zum Hof, furnierte Fensterbank, Außenrollladen, z.Zt. außer Betrieb
Bad	Graue, großformatige Boden- und deckenhohe Wandfliesen, weißer Waschtisch mit Unterschrank, Einhandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, flache Duschtasse mit Regendusche, Glasumbau, Handtuchheizkörper, Fenster zur Straße
Küche	Einbauküche, weiße, glatte, grifflose Fronten, Hochschrank mit Töpfeschrank, Nische für freistehenden Kühlschrank, dunkle Arbeitsplatte, Nischenrückwand wie Arbeitsplatte, dunkle Einloch-Spüle, Einhandarmatur, halbhoher Schrank mit BOSCH-Backofen, Mittelblock als Kochinsel mit Schränken und Sitzplatz für 2-3 Personen, AEG-Induktionskochfeld, integrierte Abluftanlage, Geschirrspüler
Wohnzimmer	2 Fenster zur Straße, isolierverglastes, breites Holz-Schiebetürelement (Bj. 1981) zum Garten, abgehängter Deckenbereich mit Einbaustrahlern
<u>Dachgeschoss</u>	
Vorraum	1 VELUX-Dachflächenfenster, 1 Kunststoff-Gaube Fenster, Decke abgehängt, Einbaustrahler Heizungsanlage und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
Kinderzimmer	2 giebelseitige Kunststofffenster
Schlafzimmer	2 Fenster zur Straße und 2 seitliche Fenster im Traufgiebel, Zugang zu Ankleidezimmer
Ankleidezimmer	1 giebelseitiges Kunststofffenster
Zimmer	Raum wäre nutzbar als Kinderzimmer oder als Bad. Leitungen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite.
<u>Dachspitz</u>	
Offen für den Einbau einer Raumpartreppe, Dachunterseiten vollständig gedämmt, mit Rigipsplatten verkleidet und gespachtelt, Elektroleitungen sind verlegt, Fußboden ausgelegt mit OSB-Platten, ohne Belag	
<u>Garage</u>	
Einfache Blechgarage, allseits mit Trapezblechen verkleidet, nicht als Garage genutzt, kein Tor mehr vorhanden	

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	Das ältere Einfamilienhaus wurde Anfang 2022 von innen vollständig saniert und ansprechend ausgebaut. Die äußere Gebäudehülle, wie z.B. Außenwände, Dach und Fenster wurden nicht modernisiert. Bis auf wenige Restarbeiten sind die Sanierungsmaßnahmen innen abgeschlossen. Ein Raum in Dachgeschoss ist vorgesehen für den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers, könnte aber auch als weiteres Zimmer genutzt werden. Die Außenanlagen wie z.B. Terrasse sind noch nicht hergestellt.
Hausbock /Schwamm	Nicht festgestellt
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Zentrale Lage an Ortsdurchgangsstraße mit überwiegend geringem Verkehrsaufkommen. Ortbezogen kann die Lage als durchschnittlich klassifiziert werden.
Objektrisiken	Für den Umbau im Inneren des Hauses liegt keine Baugenehmigung vor. Aufgrund der Veränderung von Innenwänden, könnte die Statik betroffen sein. Ein Käufer sollte eine Nachtragsbaugenehmigung stellen und eine entsprechende Statik nachweisen. Dies birgt ein gewisses Risiko für Erwerber.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Wohnhaus wurde innen geschmackvoll saniert und spricht von der Größe Familien an. Jedoch ist seit Anfang 2022 ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ⁴ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Die Verkäuflichkeit wird als durchschnittlich beurteilt unter Berücksichtigung konjunktureller Preisabschläge.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen
---------------------	---

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

	<p>Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>
Bodenwert	<p>Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.</p>
Verfahrenswahl	<p>Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Objekte dieser Art meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.</p>

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Krempe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonename	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	055BW034
Bodenrichtwert	100 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 823 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	100 €/m ²	823 m ²	90 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $90,00 \text{ €/m}^2 \cdot 100,00 \text{ €/m}^2 = 0,9$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			100,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	12.04.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,900	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			90,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert	1,00	823	74.070,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

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

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, aber das Haus ist vermutlich über 100 Jahre alt.

Es haben in 2022 umfangreiche restnutzungsdauerverlängernde Maßnahmen stattgefunden hinsichtlich des Innenausbaus und der Leitungen. Bad, Küche, Fußboden-, Decken- und Wandbeläge, Treppe und Innentüren wurden erneuert.

In Anlehnung an die NHK 2010 entsprechend der Methode im Sachwertverfahren nach der Sachwert-Richtlinie [3], errechnet sich bei einem Modernisierungsgrad von rd. 10 Punkten die (modifizierte) Restnutzungsdauer zu rd.: 40 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (GMB 22) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für 150 m² große Wohnungen im Amtsbereich Krempermarsch angegeben zu 5,75 €/m².

Eine Abfrage beim Onlinedienst on-geo für Vergleichsmieten und -preise hat ergeben, dass 1393 Vergleichsobjekte im Umkreis von 10 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht wurden. Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die ermittelte Preisspanne beträgt 6,12 – 7,36 €/m² und der mittlere Mietzins 6,79 €/m².

Die Berechnungen für dieses Einfamilienhaus erfolgt unter Berücksichtigung des guten Ausbauszustands mit einem Mietzins von 7,00 €/m².

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 238 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2013 - 2022 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 137 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2018 – 2022 zu:	3,0% (RND 50 Jahre – 90 Kauffälle)

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 100 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 1,00 bezogen auf den Mittelwert 2018 - 2022.

Gewählter Liegenschaftszinssatz für dieses Objekt: 3,0%

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren	40
Barwertfaktor	23,11

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	330 € jährlich je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	149	7,00	1.043,00	
	149		1.043,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				12.516,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m ²		1.929,55 €	
Verwaltungskosten	330,00 € Stück		330,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		250,32 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			20,05%	2.509,87 €
vorläufiger Jahresreinertrag				10.006,13 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				10.006,13 €
Liegenschaftzinssatz		3 %		
Bodenwert(anteil)			74.070,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				2.222,10 €
Gebäudeertragsanteil				7.784,03 €
x Barwertfaktor			23,11	179.888,93 €
+ Bodenwert				74.070,00 €
vorläufiger Ertragswert				253.958,93 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2000

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen (vgl. Hinweis Sachwertermittlung).

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2000er Normalherstellungskosten (NHK 2000). Die NHK 2000 werden solange angewendet, bis der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ebenfalls die Berechnungen auf die NHK 2010 umgestellt hat, denn für die NHK 2010 wurden noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Man muss die Berechnungen nach den NHK 2000 durchführen, um die Sachwertfaktoren, die auf der Grundlage der NHK 2000 in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht sind, anwenden zu können. Solange seitens des Gutachterausschusses keine Umstellung der Sachwertfaktoren auf die NHK 2010 erfolgt ist, wird weiter die Berechnung mit den NHK 2000 durchgeführt. Diese Berechnungsweise ist aufgrund der vorgeschriebenen Modell- bzw. Systemkonformität zwingend einzuhalten.

16.1. Gebäudetyp und Standard

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

Dieses Wertermittlungsobjekt ist folgendem Gebäudetyp zuzuordnen:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

Nachfolgend wird die Ausstattungsstandardtabelle für diesen Gebäudetyp eingeblendet

Ausstattungsstandard Einfamilienhäuser

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

Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	

16.2. Standerdeinstufung und Herstellungskosten

Sachwertverfahren - Ermittlung des Ausstattungsstandards						
Gebäudetyp nach NHK 2000: 1.21 - EFH ohne Keller	Standardstufe und Wägungsanteil				Wägungs-	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	einfach	mittel	gehoben	st. gehoben	anteil (%)	BGF
Fassade		1,00			11	78
Fenster und Außentüren		1,00			14	99
Dächer		1,00			15	107
Sanitär		0,50	0,50		13	101
Innenwände Nassräume		0,50	0,50		6	47
Bodenbeläge		0,50	0,50		8	62
Innentüren		0,50	0,50		11	86
Heizung		1,00			15	107
Elektroinstallation		0,50	0,50		7	55
Kostenkennwert in €/m ² ents pr. (fiktivem) Baujahr	630	710	850	1.150	100	742
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit					0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden					0	0
bereinigter Kostenkennwert						742
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart					100	742

16.3. Wert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten nach NHK 2000			
		EFH	Bemerkungen
(fiktives) Baujahr: 2024 + 40 J. RND - 80 J. GND =		1984	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer geschätzt	Jahre	40	
Alterswertminderung (AfA) linear	%	50	
Herstellungskosten gewichtet per m ² BGF	€	742	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale		Faktor	
Spänneranzahl (nur MFH)		1,00	
BGF/Wohneinheit (nur MFH)		1,00	
bes. Raumhöhen/zeittyp. Bauw.		1,00	
Bauindex 2010, umbasiert auf Basis 2000 per 1. Qu. 2024		2,109	
Baunebenkosten (nach Objektart)		1,16	
Herstellungskosten m²/Bruttogrundfläche	€	1.815	
3. Ermittlung der Gesamtherstellungskosten		Faktor / Wert	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	232	
Herstellungskosten (BGF x Herst.kosten/m ²)	€	421.080	
abzgl. Alterswertminderung (AfA) linear	€	-210.540	
Zwischensumme	€	210.540	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	€	8.000	
	€		
	€		
vorläufiger Gebäudesachwert	€	218.540	

16.4. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

3.000,00 €

16.5. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	74.070,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	218.540,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	295.610,00 €

16.6. Marktanpassung Sachwertverfahren

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

Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	90,00 – 130,00 €/m ²
Sachwert	300.000 €
Sachwertfaktor ca.	0,93 – 0,95
Korrekturfaktor für Amt Krempermarsch	1,00

Seit Mitte 2022 bis jetzt hat sich der Immobilienmarkt jedoch nach langer Zeit der gestiegenen Preise deutlich beruhigt und es sind in der gesamten Region Preisrückgänge wegen mangelnder Nachfrage zu verzeichnen. Der Grund liegt in den gestiegenen Hypothekenzinsen, hohen Energiekosten, Unsicherheiten bezüglich der Kosten für Heizungserneuerungen in Zusammenhang mit den Plänen der Regierung, entsprechende Gesetze zu erlassen (Gebäudeenergiegesetz – GEG). Diese allgemeinen Marktunsicherheit drücken auf die Preise, weshalb der o.g. Marktzuschlag keine Berechtigung mehr hat. Die Preisrückgänge für Einfamilienhäuser sind je Region unterschiedlich und betragen zwischen 10-25%. Um den aktuellen Gegebenheiten per 2024 gerecht zu werden, wird ein Korrekturfaktor gewählt von -0,10 Punkten bezogen auf den mittleren Sachwertfaktor von 0,94.

Gewählter Sachwertfaktor $(0,94 - 0,10) \times 1,00 = 0,84$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
295.610,00 €	x	0,84	248.312,40 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Es sind noch Restfertigstellungsarbeiten im Dachgeschoss nötig. Für diese Maßnahmen wird ein Pauschalbetrag berücksichtigt von 5.000,00 €. Außerdem müssten Käufer eine Nachtragsbaugenehmigung einholen, wofür Zeichnungen und Berechnungen von einem Architekten zu erbringen sind. Außerdem müsste eine Statik erstellt werden. Die Kosten werden pauschal geschätzt und angehalten zu: 7.000,00 €

Gesamtabzugsbetrag: 12.000,00 €

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	253.959,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	241.959,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	248.312,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	236.312,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

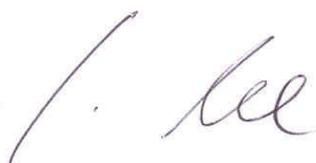
Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Krempe Blatt 26, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

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

235.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)



Torsten Kühl



Uetersen, 29.04.2024 tk/kk



1.

Straßenansicht



2.

Dito



3.

Dito



4.

Rückwärtige Ansicht



5.

Dito von Bürgermeister-Ruhe-Weg



6.

Garten



7. Garten



8. Blechgarage



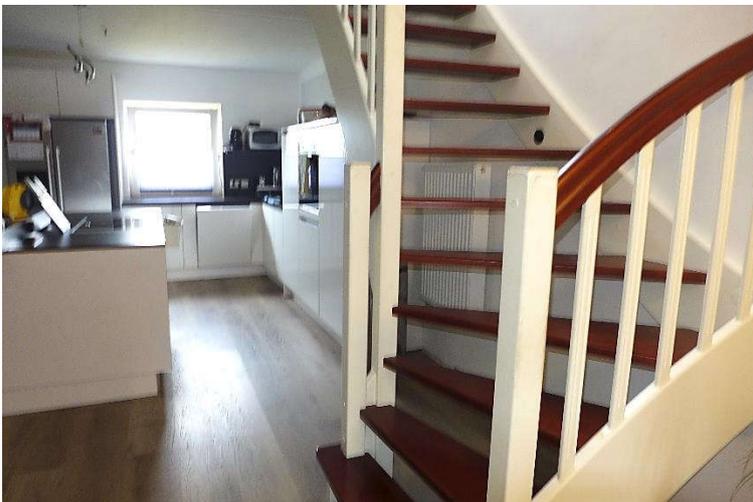
9. Dito



10. Bad EG



11. Dito



12. Treppe ins DG, Küche



13.

Küche



14.

Dito



15.

Treppe ins DG



16.

Vorraum DG



17.

Blick zum Dachspitz (Treppe fehlt)