

Sachverständigenbüro
Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

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

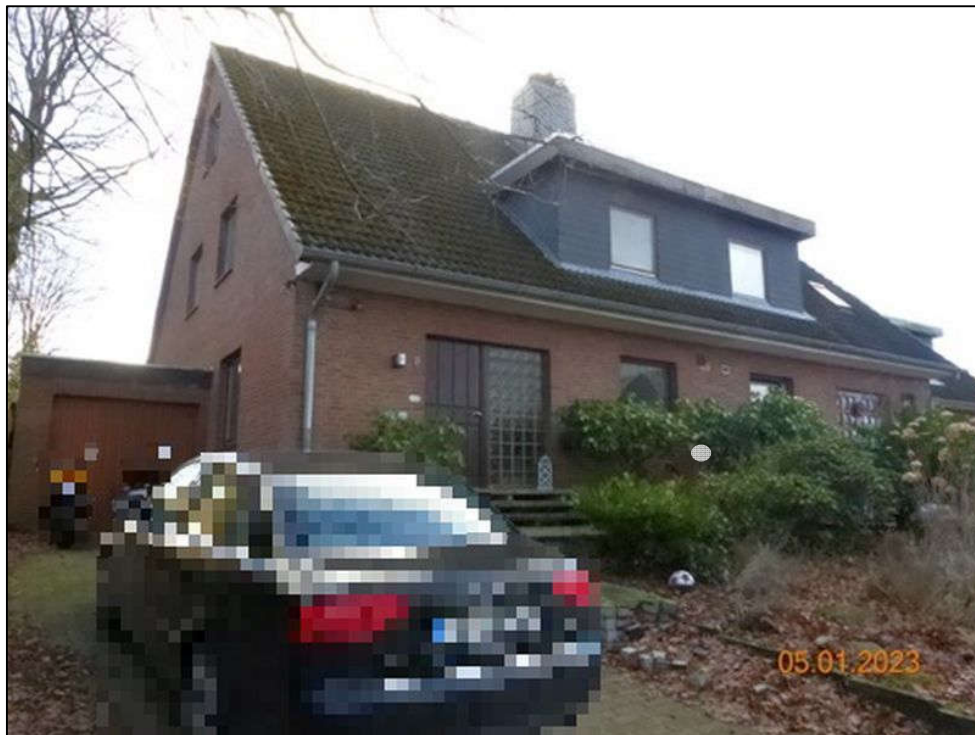
Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen: 28 K 7/22
Gutachten Nr.: 008/2023
Erstelldatum: 07.02.2023

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks Wilhelm-Leuschner-Straße 8, in 25524 Itzehoe.



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 05.01.2023

270.000,00 €

- zwei - hundert - und - siebzig- tausend - Euro -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Großräumige Lage.....	6
2.2	Ortsbeschreibung.....	7
2.3	Kleinräumige Lage.....	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.5	Tatsächliche Eigenschaften.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.	Wohngebäude.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen.....	13
3.2.3	Konstruktion.....	13
3.2.4	Gebäudeausbau.....	14
3.2.5	Gebäudestandard (NHK 2010).....	15
3.2.6	Baulicher Zustand.....	15
3.2.7	Nebengebäude.....	15
3.3	Außenanlagen.....	15
3.5	Gesamteinschätzung.....	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks.....	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung.....	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	19
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	20
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts.....	20
4.3.	Sachwertverfahren.....	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes.....	21
4.3.3	Baupreisindex.....	22
4.3.4	Alterswertminderung.....	22
4.3.5	Außenanlagen.....	23
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	23
4.3.7	Marktanpassung.....	24
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	25
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	25
4.5	Ergebnis des Sachwertverfahrens.....	25
5	Verkehrswert	26
	Anlagen.....	28
Nr. 1	Bruttogrundfläche.....	28
Nr. 2	Wohnfläche.....	29
Nr. 3	Grafische Kalkulation der NHK-Standardstufe.....	30
Nr. 4	Bauzeichnungen.....	31
Nr. 5	Bilder.....	33
Nr. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	35

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Mieter sind: Das Grundstück wird von den Eigentümern bewohnt.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- c.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden sich nicht auf dem Grundstück.
- d.) Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- g.) Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister ist
25554 Wilster.

2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in nördlicher Ortsrandlage der Kreisstadt Itzehoe, im Kreis Steinburg und in Schleswig-Holstein. Das bauliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhausgrundstücken geprägt. Das Quartier ist gut durchgrünt. Die Geschäfte zur Nahversorgung mit den Gütern des täglichen sind in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Die Grunddaten und Ergebnisse der Berechnung sind im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Anbauart	Reihenendhaus (REH)
Grundstücksgröße	348 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022)	170 €/m ² (Richtwertgröße 600 m ²)
Bodenwert (angepasst)	69.800 €
Anzahl der Wohnungen	1
Baujahr	ca. 1980
Nachhaltige Maßnahmen	kleine Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	40 Jahre
Baulicher Zustand	geringer Fertigstellungsbedarf
Gesamteindruck	zufriedenstellend bis ausreichend
Wohnfläche ca.	115 m ²
Nutzfläche im Keller ca.	60 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	269.057 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.340 €
Bodenanteil des Grundstücks ca.	26 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	-5.000 €
Werterhöhungen (Garage)	6.000 €
Verkehrswert	270.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

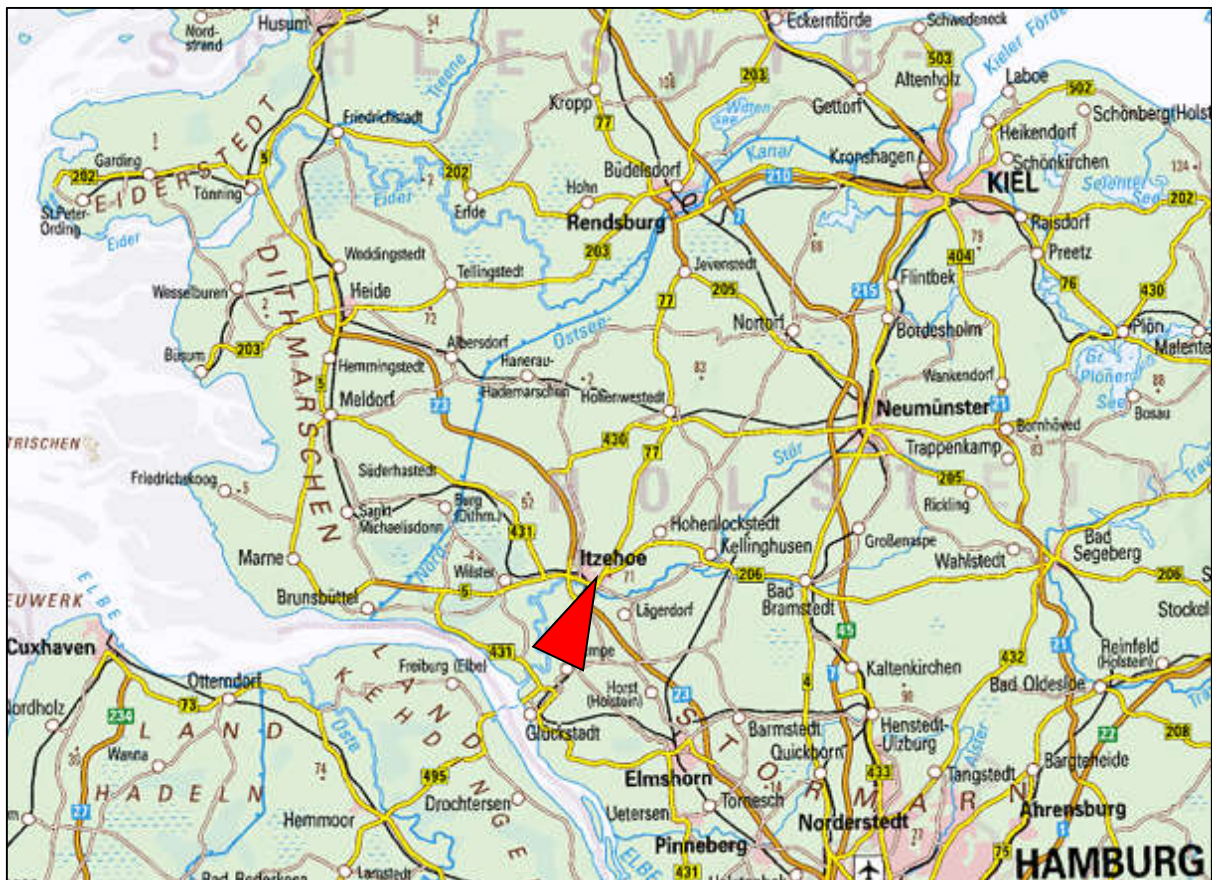
Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe	
Beschluss vom:	12.09.2022	
Bewertungsstichtag:	05.01.2023	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Itzehoe 8062 1 Edendorf 1 55/54 Gebäude- und Freifläche Wilhelm-Leuschner-Weg 8 348 m ²
Eigentümer:	1 2 -je zu 1/2-	
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)	
Gutachtenumfang:	Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben im Rahmen dieses Gutachtens Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 05.01.2023 durchgeführt. Anwesend waren die Miteigentümerin und der Unterzeichner. Die Kinderzimmer im Dachgeschoss und der Spitzboden waren nicht zugänglich.	
Unterlagen und Informationen:	Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 25.03.2022 (Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II)• Liegenschaftskarte vom 24.03.2022 Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten vom 17.11.2022• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022	

- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2021.
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Steinburg	
Stadt:	Kreisstadt Itzehoe, mit rd. 31.000 Einwohnern	
Verkehrsanbindung:	Nächste Autobahn	A 23
	Nächste Bundesstraßen	B 5, B 77, B 206
	Regionalverbindungen	B 5, B 77, B 206, B 430
	DB-Bahnhof	Itzehoe
	ÖPNV	über Busverbindungen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 73 km
	Hamburg	rd. 60 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Ortsbeschreibung

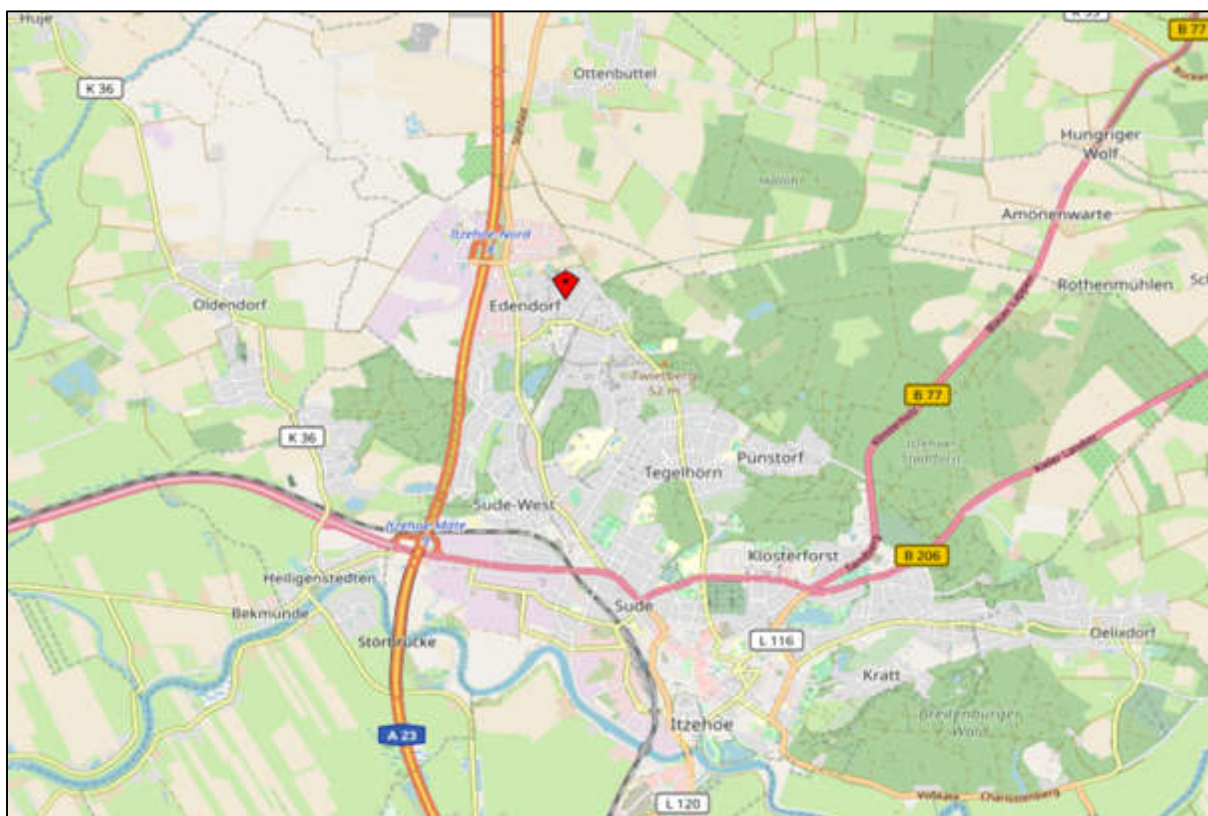
Itzehoe ist nach dem zentralörtlichen System als Mittelzentrum einzuordnen. Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf. Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können in den nächst erreichbaren Oberzentren gedeckt werden. Das sind Kiel, Neumünster und Hamburg.

Die Kreisstadt verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur beruflichen und privaten Lebensgestaltung. Kulturelle Angebote, das städtische Vereinsleben und das örtliche und regionale Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt bilden mittelständische Industrie- und Gewerbeansiedlungen, das IZET, Handwerksbetriebe sowie Handel, Banken und Versicherungen.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Das Grundstück liegt in nördlicher Stadtrandlage.
Adresslage:	Wilhelm-Leuschner-Weg 8
Umgebung:	Wohnbebauung
Immissionen:	Nachhaltige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich) - copyright by open street map –

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	keine wertbeeinflussenden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	wurden nicht bekannt
Nutzung zum Stichtag:	Wohnnutzung
Mietverhältnisse:	Bestehen nicht. Das Grundstück wird von den Eigentümern bewohnt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

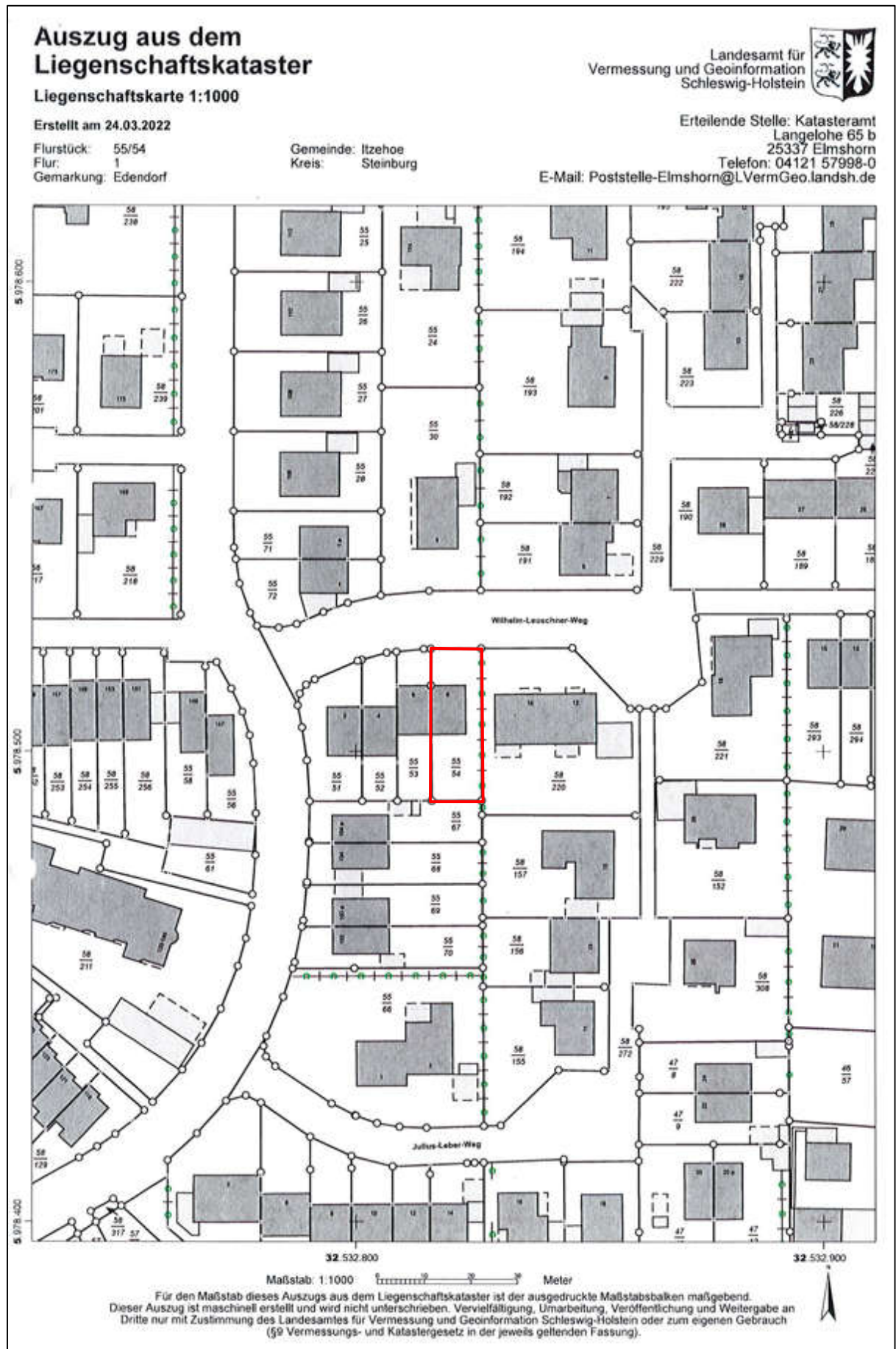
Baurecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht gesondert geprüft. Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Es wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden ist oder nachträglich genehmigungsfähig wäre.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts im Kreis Steinburg vom 17.11.2022 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	von Norden nach Süden (Garten)
Grundstücksgestalt:	rechteckig
Topografie:	nahezu eben
Grundstücksgröße:	348 m ²
Breite/Tiefe ca.	11 m / 32 m
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über den Wilhelm-Leuschner-Weg.
Art der baulichen Nutzung :	Wohnnutzung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation.
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

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

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

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

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Endreihenhaus mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Außenansicht:	rotbuntes Ziegelmauerwerk
Baujahr ca.:	1980

Maßnahmen: Erneuerung der Fußbodenfliesen im Wohnzimmer/EG ca. 2012
Erneuerung der Fenster im Schlafzimmer und Bad/DG. Ca. 2017/2018
Einbau einer Gas-Brennwerttherme 2018

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Badezimmer im Dachgeschoss im Renovierungszustand. Die Verkleidung der Gaube nach Süden war noch fertig zu stellen.

3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung: Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Hauseingang von Norden.

Raumaufteilung: Erdgeschoss:
Diele, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zu einer Terrasse nach Süden

Dachgeschoss:
Flur, 3 Zimmer (1 x mit Zugang zu einer Dachterrasse nach Süden), Bad

Keller:
WC, 2 Kellerräume, 1 kleiner Abstellraum

Wohn- und Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen rd. 115 m². Die Nutzfläche im Keller wird überschlägig auf rd. 60 m² geschätzt.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche (DIN 277/2005) beträgt rd. 228 m².

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Betonfundamente

Unterer Abschluss: Betonsohle mit Estrich und Belägen

Kelleraußenwände: 36 cm Kalksandstein

Geschossaußenwände: Kalksandstein, 3 cm Luftschicht, Mineralmatte VMU

Zwischenwände: 24 cm bzw. 11,5 cm Kalksandstein

Decken:	Beton mit Estrich
Dach:	Satteldach 42 % mit Eindeckung aus Frankfurter Pfanne; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohren; baualtersgemäßer Wärmedämmstandard.

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Holztür mit seitlichem Feld aus Glasbausteinen
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen
Treppen:	Betontreppen mit Kunststeinbelag
Raumgestaltung:	<u>Fußböden:</u> ältere und neuere Fliesen; Holzwerkstoffbekleidung <u>Wände:</u> hell angelegte Tapeten und Sichtmauerwerk; Spritzschutz im Nassbereich der Küche; unvollständige Verfliesung im Badezimmer DG; Fliesen im Gäste/WC im Keller <u>Decken:</u> verputzt oder tapeziert und gestrichen
Besondere Einbauten:	offener Kamin im Wohnzimmer; ältere Einbauküche ohne Werteinfluss
Sanitärausstattung:	Gäste - WC im Keller; Badezimmer mit Wanne, Dusche Waschtisch und WC im Dachgeschoss.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung (Brennwerttechnik) Bj. ca. 2018 mit zentraler WW-Versorgung. Wärmeabstrahlung im EG über geregelt FB-Heizung, im Bad DG Fußbodenerwärmung über Rücklauf; sonst konventionelle Wandradiatoren
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz und ausreichend Steckdosen. Haustürklingel.
Besondere Bauteile	Dachgaube nach Süden mit Balkon; Dachgaube nach Norden; Stoffpergola; Kelleraußentreppe; Hauseingangspodest mit Waschbetonstufen

3.2.5 Gebäudestandard (NHK 2010)

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

	Bauteil	Stufe ca.	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2,0	23%	0,46
2	Dach	2,0	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2,25	11%	0,25
4	Innenwände und Türen	2,0	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2,5	11%	0,28
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3	9%	0,27
8	Heizung	3,5	9%	0,32
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			~2,4

3.2.6 Baulicher Zustand

Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch ist auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Fertigstellungsbedarf an den Wandfliesen im Bad/DG (ca. 50 %)
- Kalkausblühungen am Mauerwerk der Kelleraußentreppe
- Fertigstellungsbedarf an der Verkleidung der Gaube nach Süden

3.2.7 Nebengebäude

Nach Westen ist eine Garage in Massivbauweise, mit flachem Dach und Metallschwingtor angebaut.

3.3 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
- Einfriedungen
- Befestigte Flächen mit Betonpflaster oder Betonplatten
- Plattierter Freisitz teilüberdacht durch Dachüberstand
- Begrünung mit Gestaltungsgrün

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in nördlicher Ortslage der Stadt Itzehoe. Die Kreisstadt verfügt über sämtliche Voraussetzungen zur privaten und beruflichen Lebensgestaltung. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, gilt als sehr gute und ruhige Wohnlage. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.
Grundstück:	Das insgesamt 384 m ² große Grundstück ist von rechteckiger Gestalt und baulich lageüblich ausgenutzt. Die Ausrichtung nach Süden ist vorteilhaft.
Wohngebäude:	<p>Das voll unterkellerte Endreihenhaus wurde ca. 1980 errichtet. Die Reihenhauszeile besteht aus insgesamt 4 Reihenhäusern in versetzter Bauweise.</p> <p>Die Grundrissebenen des Endreihenhauses sind zweckmäßig geschnitten, die Belichtung der Wohnräume mit Tageslicht ist gut.</p> <p>Bestehende Instandhaltungsrückstände können mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand beseitigt werden.</p>
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf augenscheinlicher Grundlage ist davon auszugehen, dass die energetischen Voraussetzungen die heutigen Standards nicht mehr uneingeschränkt erfüllen.
Gesamteindruck:	Der Gesamteindruck wird als zufriedenstellend bis ausreichend beurteilt.
Nutzungspotenzial:	Die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks wird auch weiterhin im privaten wohnwirtschaftlichen Bereich gesehen.
Marktlage:	Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zeigt sich der Markt im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 etwas verhaltener. Dabei ist von moderaten Preissteigerungen auszugehen.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks mit einem Reihenendhaus zu schätzen.

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

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

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

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

Hinweis:

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

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

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

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

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

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert	170,00 €/m ²
Richtwertgröße	600 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	05.01.2023
Fläche des bebauten Teilbereichs ca.	348 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		170,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	05.01.2023	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		170,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	600 m ²	348 m ²	1,18
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	E 02
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	leicht unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		200,60 €/m ²	
Fläche		348 m ²	
Bodenwert gesamt		69.809 €	
Gerundet		69.800 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor. Eine zeitliche Anpassung des Richtwerts findet daher nicht statt

E 02

Die Anpassung der Fläche des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück erfolgt auf Grundlage, der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion. Für die Fläche mit rd. 384 m² beträgt der Faktor 1,15.

4.3. Sachwertverfahren


4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100). Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 2.01 der Standardstufe 2,4. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m² BGF) abgebildet.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Für die Stufe 2,4 betragen die mittleren NHK unter Berücksichtigung eines frei geschätzten Zuschlags für die besonderen Bauteile und Einbauten in Höhe von rd. 15 % rd.:

$$(685 + 100/10 \cdot 4) \cdot 1,15 \text{ €/m}^2 = 834 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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

4.3.3 Baupreisindex

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

4.3.4 Alterswertminderung

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

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

Im vorliegenden Fall wird die RND auf augenscheinlicher Grundlage und unter Berücksichtigung des allgemeinen Gebäudezustands zum Zeitpunkt der Besichtigung auf rd. 40 Jahre geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 40 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 40) / 80 = \text{rd. } 50 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz von rd. 7 % des Gebäudezeitwerts vertretbar.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	2.01
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF	834 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q III 2022	171,8
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.433 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	228 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	326.724 €
-	Alterswertminderung • Betrag	-50 % -163.362 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag	163.362 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	7 %
		11.435 €
+	Bodenwert bebaute Teilfläche	69.800 €
=	(vorläufiger) Sachwert	244.597 €

4.3.7 Marktanpassung

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

Marktanpassungsfaktoren im NHK 2010 Modell werden vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg derzeit nicht veröffentlicht. Auch aus den Nachbarkreisen sind keine aktuellen Daten verfügbar. In solchen Fällen kann der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der wesentlichen kaufpreisbildenden Indikatoren hilfsweise geschätzt werden. Dabei handelt es sich im gegenständlichen Marktsegment vorrangig um:

- die Nachfrage zum Stichtag
- das Bodenrichtwertniveau (Lageklasse)
- die Höhe des (vorläufigen) Sachwerts

Nachfrage:

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss präsentiert sich der Markt nach anfänglichen Steigerungen im 1. Quartal 2022 zum Ende des Berichtsjahres verhaltener. Die Auswertungen deuten jedoch auf eine gemäßigte Entwicklung der Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr hin.

Lage:

Das Grundstück liegt in einer Richtwertzone mit 170 €/m². Wohnlagen ab einem Bodenrichtwertniveau von 140 €/m² aufwärts zählen mit zu den besten örtlichen Wohnlagen der Stadt⁴.

Vorläufiger Sachwert:

Bei einem Gleichgewichtspreis entspricht der (vorläufige) Sachwert dem Verkehrswert (Marktfaktor = 1,0). Nach den durch die Literatur verfestigten Erfahrungssätzen nehmen Marktabschläge mit zunehmender Höhe des (vorläufigen) Sachwerts zu und umgekehrt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen (vorläufigen) Sachwert, der sich nach den Marktbeobachtungen des Unterzeichners innerhalb der Bandbreite des Gleichgewichtspreises bewegt.

Schätzung:

Bei tendenziell gemäßigter Preisentwicklung und den guten Lageverhältnissen ist davon auszugehen, dass das Grundstück moderat über dem (vorläufigen) Sachwert veräußert werden kann. Daher betrachte ich den Ansatz eines Marktfaktors in Höhe von **1,10** als der Marktlage angemessen.

⁴ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 Nr. 6.6.1, S. 122.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	244.597 €
x	Sachwertfaktor	1,10
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	269.057 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		269.057 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche rd.	115 m ²	2.340 €/m ² €
Bodenanteil rd.	69.800 €	~26 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Fertigstellungsbedarf:

Die wirtschaftliche Wertminderung für den anstehenden Fertigstellungsbedarf betrachte ich mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von rd. 5.000 € als marktüblich berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dieser Abschlag nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten ist. Es handelt sich vorrangig um den Angleich an den Verkehrswert eines vergleichbaren Grundstücks ohne entsprechende Nachteile und unter Beachtung der marktüblichen Toleranz.

Garage:

Für die noch nicht berücksichtigte Garage wird ein frei geschätzter Zuschlag von rd. 6.000 € angesetzt.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	269.057 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+	Garage	6.000 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung	-5.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	270.057 €
	gerundet	270.000 €

5 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Itzehoe	8062	1	348 m ²

Lage: Wilhelm-Leuschner-Weg 8, in 25524 Itzehoe zum Wertermittlungsstichtag am 05.01.2023 geschätzt zu:

270.000,00 €

- zwei - hundert - und - siebenzig - tausend - Euro -

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

Aufgestellt am 07.02.2023

Gerhard Hautmann

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁵:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2022, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

⁵ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
+	Keller	10,40		7,30		75,92	
+	Erdgeschoss	10,40		7,30		75,92	
+	Dachgeschoss	10,40		7,30		75,92	
	Summe Wohngebäude						227,76

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

Nr. 2 Wohnfläche

Bauherren						
Wohnflächenberechnung						
nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975						
	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenträume ³⁾ m ²	Gewertk ⁴⁾ über Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
<u>Erdgeschoß</u>						
	<u>Wohnzimmer</u> (7,02 x 4,70 + 2,955 x 0,98) x 0,97	1	34,55 ✓			
	<u>Piele</u> (4,74 x 3,95 - 3,50 x 1,20) x 0,97				14,08 ✓	
	<u>Küche</u> 3,90 x 2,955 x 0,97	1		11,17 ✓		
<u>Dachgeschoß</u>						
	<u>Eltern</u> 5,50 x 3,50 x 0,97	1	18,67 ✓			
	<u>Kind</u> 3,42 x 4,705 - 1,00/2) x 0,97	1	13,94 ✓			
	<u>Kind</u> (2,85 x 3,60 - 1,00/2) - (1,2 x 0,90) x 0,97	1	7,52 ✓			
	<u>Bad und WC</u> 3,00 x 2,97 x 0,97				8,64 ✓	
	<u>Flur</u> (4,07 x 1,50 + 1,10 x 0,80 + 1,00 x 0,40) - (0,35 x 0,75) x,97				6,92 ✓	
		5	74,68 ✓	11,17 ✓	29,64 ✓	
			ges. 115,49 qm ✓			
	2 Wohneinheiten = 230,98 qm					
						15.06. 81

Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung 272/80. Die Berechnung wurde überschlägig auf Plausibilität geprüft und ist nicht zu beanstanden

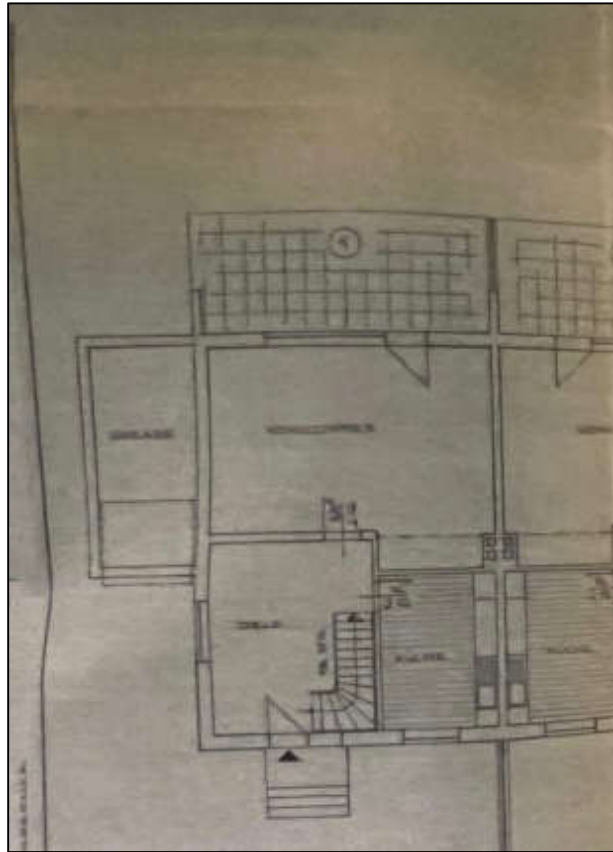
Nr. 3 Grafische Kalkulation der NHK-Standardstufe

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
 Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

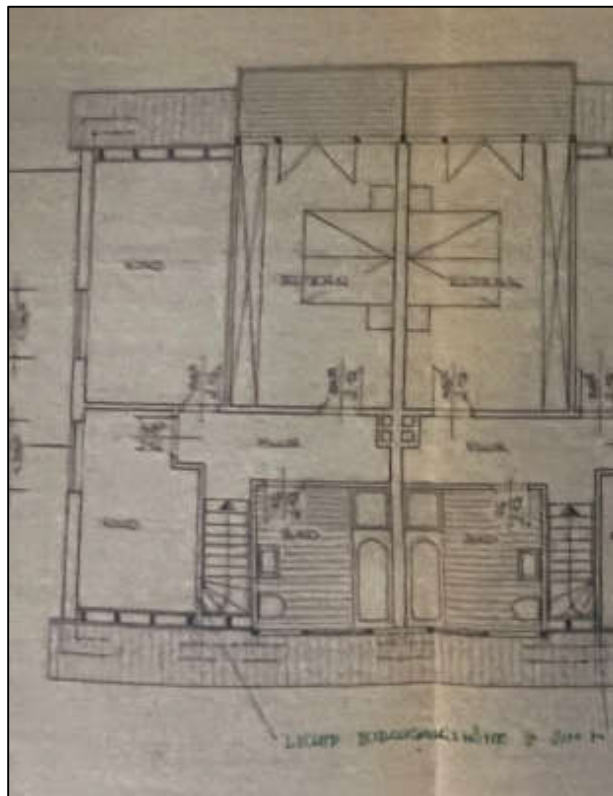
	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Blüten-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblüdmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung (z. B. aus Schiefer oder Kupfer), Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterscheiben, Spezialverglasung (Schal- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckerverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Quelle: NHK 2010

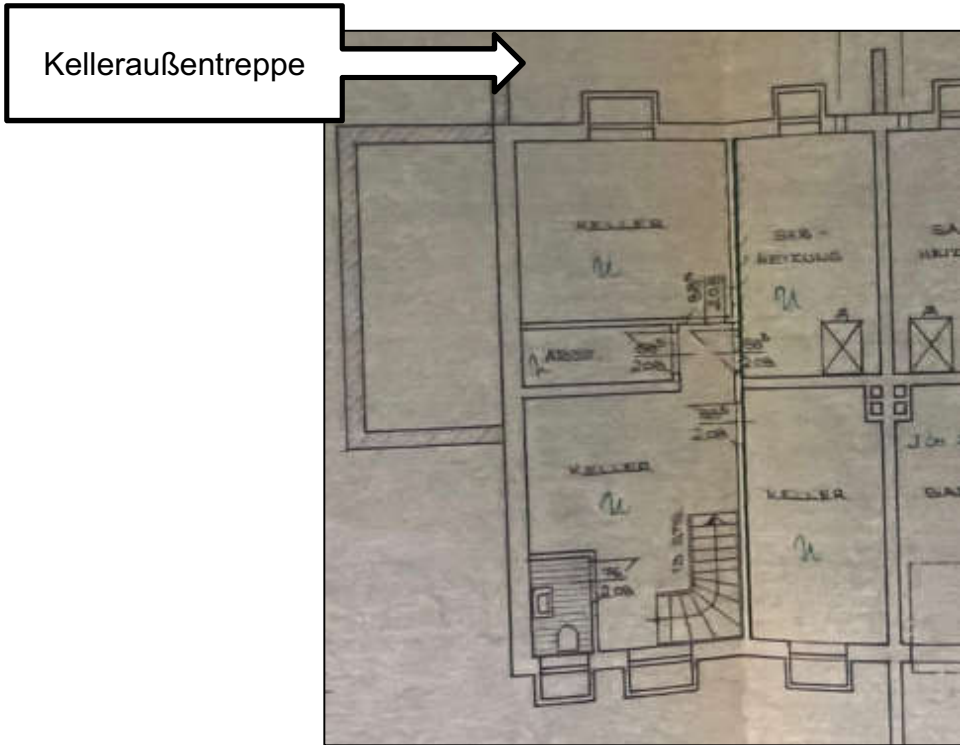
Nr. 4 Bauzeichnungen



Erdgeschossgrundriss

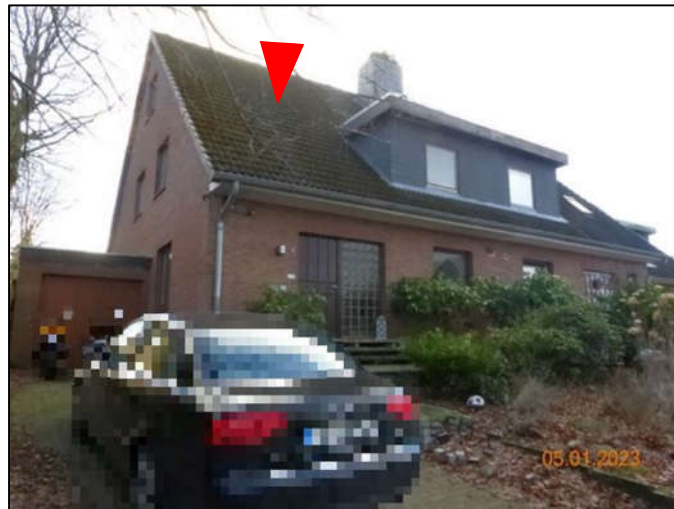


Dachgeschossgrundriss

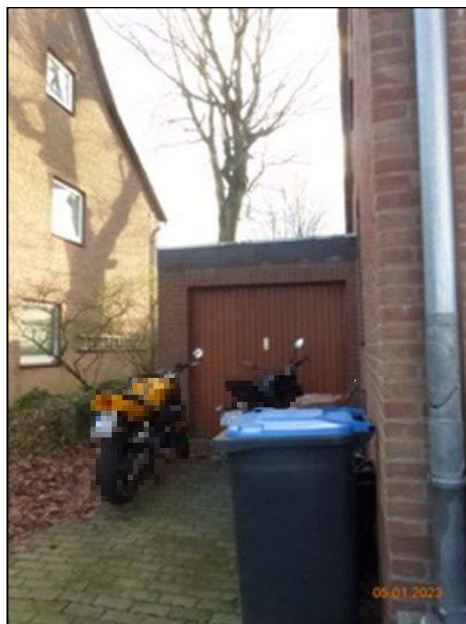


Kellergrundriss

Nr. 5 Bilder



Ansicht von Nordnordost



Blick auf die Garage



Blick in den Garten nach Süden



Blick auf die Kelleraußentreppe



Garage von Südsüdwesten



Gebäudeansicht von Süden

Nr. 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Untere // Stadt Itzehoe
Bauaufsichtsbehörde // Der Bürgermeister
Reichenstrasse 23
25 524 Itzehoe

Stadt Itzehoe Reichenstrasse 23 25 524 Itzehoe

nur per email: gerhard.hautmann@t-online.de

Herr

Gerhard Hautmann

Sachverständiger

Am Doktorgraben 2

25541 Brunsbüttel

17.11.2022

Auskunft

aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für das Grundstück Wilhelm-Leuschner-Weg 8, Itzehoe

Sehr geehrter Herr Hautmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 2022-11-10 teile ich mit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für nachstehendes Grundstück **keine** Baulast eingetragen ist:

Gemarkung : Edendorf

Flur : 1

Flurstück(e) : 55/54