

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 Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 16/24
Gutachten Nr.: 027/2024
Erstelldatum: 18.07.2024

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



Wertgutachten

(Aktualisierung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Wohnhausgrundstücks
Bei den Buchen 23, in 25709 Marne



Der aktualisierte Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 10.07.2024

Für das Grundstück:	382.000,00 €
Für das Zubehör:	23.000,00 €
Gesamt:	405.000,00 €

Inhalt

I. Angaben für das Gericht und Kurzzusammenfassung	4
1. Angaben für das Gericht.....	4
2. Kurzzusammenfassung:.....	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage.....	7
2.2 Ortsbeschreibung.....	7
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2. Beschreibung des Wohnhauses	13
3.2.1 Allgemeine Angaben	13
3.2.2 Gliederung, Bauzahlen, „fiktives“ Baujahr	13
3.2.3 Konstruktion	14
3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau.....	14
3.2.5 Baulicher Zustand	15
3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010).....	17
3.2.7 Nebenanlagen	17
3.3 Außenanlagen.....	17
3.4 Gesamteinschätzung	18
4 Wertermittlung	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2. Bodenwert des Grundstücks.....	20
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung.....	20
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	20
4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke.....	20
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	21
4.3. Sachwertverfahren.....	22
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.3.2 Normalherstellungskosten.....	22
4.3.3 Baupreisindex.....	23
4.3.4 Alterswertminderung	23
4.3.5 Außenanlagen	25
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	25
4.3.7 Marktanpassung.....	26
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	27
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	27
4.4.1 Fertigstellungsaufwand	27
4.4.2 ImmoWertV	27
4.4.3 Rechtsprechung	28
4.4.4 Schätzung der Wertminderung.....	28
4.5. Ergebnis des Sachwertverfahrens	29
5. Zubehör.....	29

6	Verkehrswert	30
	Anlagen.....	32
Nr. 1	Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)	32
Nr. 2	Wohn- und Nutzfläche.....	33
Nr. 3	Bauzeichnungen.....	34
Nr. 4	Bilder	36
Nr. 5	Marktfaktor	39
Nr. 6	Auskunft Baulastenverzeichnis	40

I. Angaben für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Angaben für das Gericht

- a. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht
- b. Der zuständige Kaminkehrer ist Niendorf; 25704
- c. Mieter und Pächter sind nicht vorhanden, das Gebäude steht leer.
- d. Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht
- e. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- g. Ein Energieausweis gem. GEG, der die zeitigen Verhältnisse abbildet, liegt zum Bewertungsstichtag nicht vor.

2. Kurzzusammenfassung:

Das zu bewertende Grundstück liegt in westlicher Randlage der etwa 6.050 Einwohner zählenden Kleinstadt Marne. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bewertungsgegenstand	Zweifamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	1.516 m ²
Bodenwert gesamt	99.450 €
Bebauung	Zweifamilienhaus mit Garage
Baujahr / Umbau und Erweiterung ca.	1973 / ab 2017
Besonderheiten	signifikanter Fertigstellungsbedarf
Geschosse	EG, OG, ausgebautes DG
Wohneinheiten	2 Wohnungen
Wohn gesamt ca.	317 m ²
Nutzfläche (Garage und Bodenausbau)	64 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt rd.	380 m ²
baulicher Zustand nach Fertigstellung	gehoben
Grundstückszustand	zufriedenstellend
(vorläufiger) marktangepasster Grundstückssachwert	551.898 €
€/m ² Wohnfläche	1.741 €
Bodenanteil rd.	18 %
Zu- und Abschläge	
Kalkulatorischer Fertigstellungsaufwand	170.000 €
Verkehrswert gesamt	382.000 €
Marktwert des Zubehörs	23.000 €
Gesamt	405.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeberin:	Amtsgericht Meldorf Domstraße 1 25704 Meldorf	
Beschluss vom:	08.05.2024	
Bewertungsstichtag:	10.07.2024	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe	Marne-Stadt 566 4 Marne 560 45/1 Gebäude- und Freifläche Bei den Buchen 23 1.516 m ²
Eigentümerin:		
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten	
Gutachtenumfang:	Auftragsgemäß wird das Gutachten des Unterzeichners 003/2024 vom 12.02.2024 aktualisiert.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 10.07.2024 im Beisein des _____ durchgeführt. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden in erforderlichem Umfang besichtigt. Zu den Ausführungen im Vorgutachten wurden keine wesentlichen Veränderungen festgestellt.	
Unterlagen und Informationen:	Grundlagen des Vorgutachtens: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtungen vom 10.05.2023• Objektunterlagen zur Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses mit Garage (Kreis Dithmarschen BV-0455-2017)• Kostenaufstellung der Eigentümerin zur Fertigstellung der Umbauarbeiten vom 19.09.2023• Energieausweis vom 30.09.2008• Baulastenauskunft vom 10.10.2023.• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022.• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022.	

- Marktanpassungsfaktor Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem
- Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24)

Ergänzungen/Veränderungen

- Bodenrichtwert zum Stichtag am 01.01.2024
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023
- Aktualisierter Baupreisindex
- Marktanpassungsfaktor Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

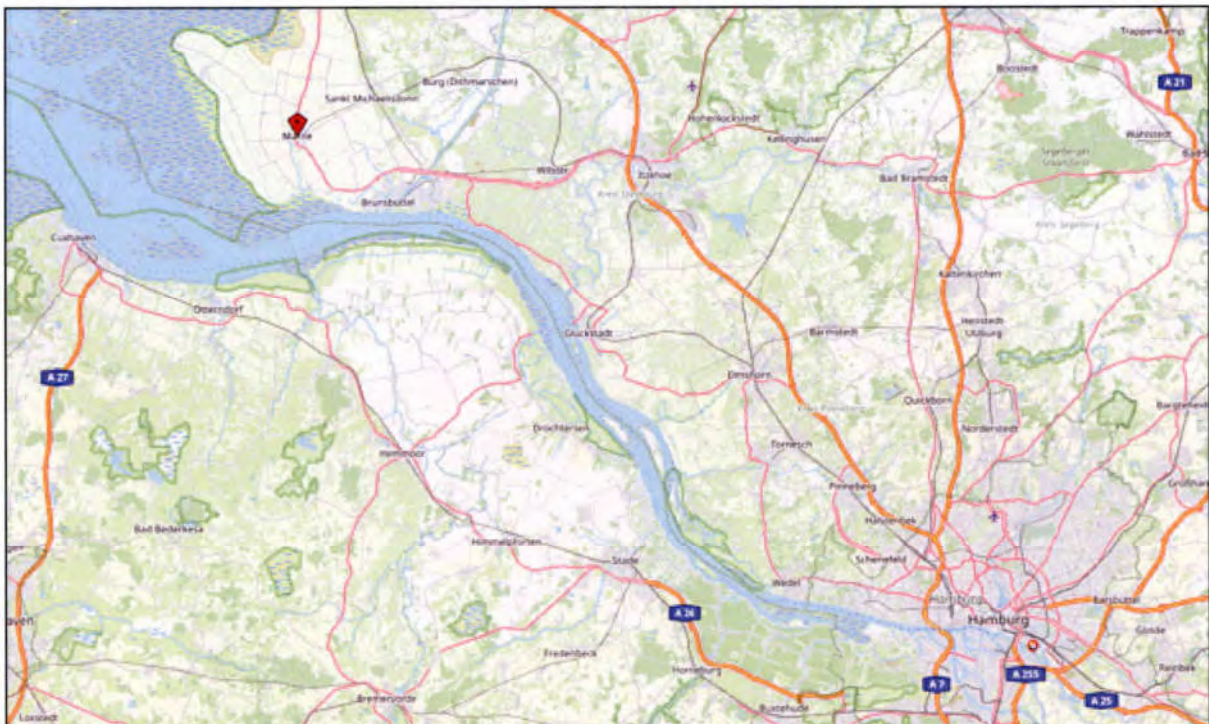
Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Stadt/Einwohner: Stadt Marne mit ca. 6.050 EW

Verkehrsanbindung: Marne liegt verkehrsgünstig an der B 5 zwischen Itzehoe im Süden und Heide im Norden. Über die B 5 ist das Bundesautobahnnetz über die A23 in ca. 37 km Entfernung erreichbar. Marne ist an das ÖPNV-Netz mit eigenem ZOB angeschlossen. Ein Bundesbahnhof (Linie Hamburg-Westerland) ist im etwa 12 km entfernten St. Michaelisdonn eingerichtet.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 113 km
	Kreisstadt Heide	rd. 30 km
	Hamburg	rd. 96 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben: Die Stadt Marne ist eine Kleinstadt und liegt an der Westküste Schleswig-Holsteins, östlich der Elbmündung in die Nordsee. Zum Einzugsbereich der Stadt zählen die Gemeinden des Amtsbezirks Marne-Nordsee mit weiteren ca. 5.200 Einwohnern. Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sind örtlich hinreichend

vorhanden. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden Produktions- und Handwerksbetriebe, der Lebensmitteleinzelhandel, Banken und Dienstleister.

Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte werden durch das örtliche Vereinsleben geprägt. Die Nähe zur Elbe und zur Nordsee bieten umfangliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Steuern:

Grundsteuer B	425 %
Gewerbsteuerhebesatz	380 %

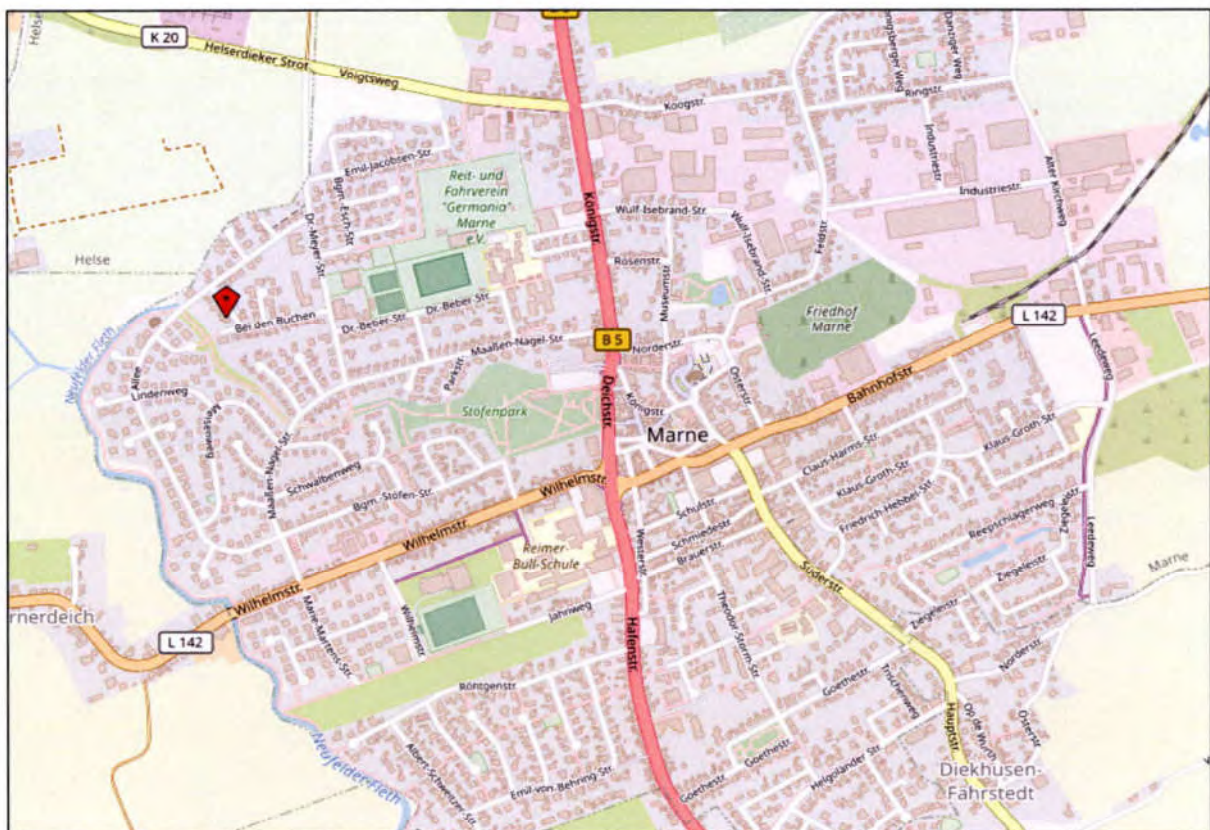
2.3 Kleinräumige Lage

Adresslage:

Bei den Buchen 23 in nordwestlicher Stadtrandlage

Umgebung:

vorwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:

Abt. II
keine werterheblichen Eintragungen

Abt. III

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

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung vom 10.10.2023 ist für das Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.
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:	Das Grundstück ist von Osten nach Westen ausgerichtet. Der Bebauungsschwerpunkt liegt im Osten, der Garten im Westen.
Aussichtslage:	Es besteht gute Aussicht nach Süden und Westen.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückgröße:	1.516 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Osten über die Straße Bei den Buchen.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
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.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

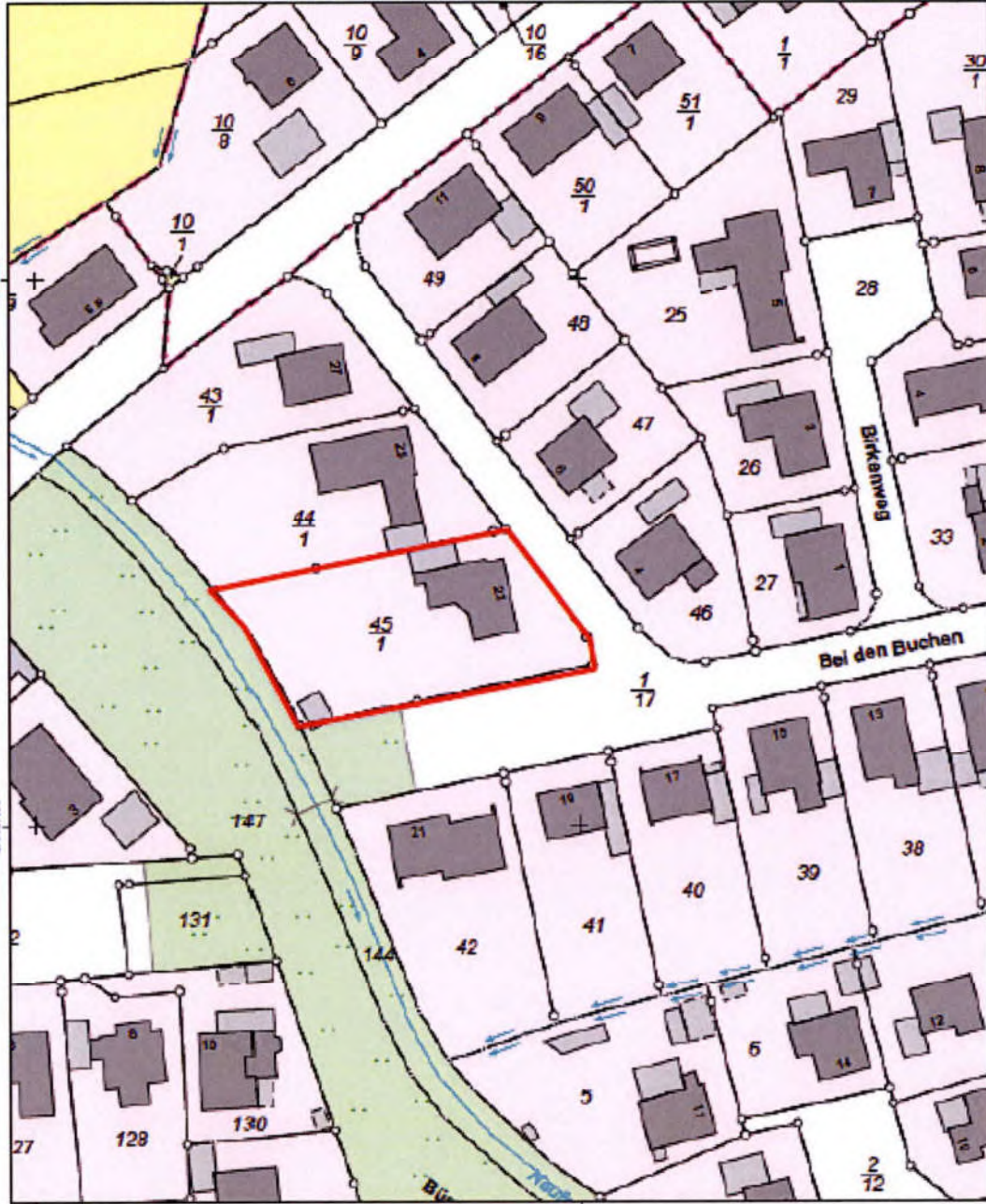
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erstellt am 17.01.2024, Datenbestand vom 13.11.2023

Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 890-0
E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de

Flurstück: 45/1
PLUF: 500
Gemarkung: Marn
Gemeinde: Marn
Kreis: Dithmarschen



89 406 700

89 406 800

Maßstab: 1:1000



Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Verleihschluss, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§§ Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf 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. Beschreibung des Wohnhauses

3.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachboden
Anmerkung:	Das Gebäude eignet sich auch zur gemischt gewerblichen Nutzung z- B. mit Büro- oder Praxisräumen im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss nebst Dachboden.
Baujahr:	ca. 1973; Sanierung, Erweiterung und Umbau ab ca. 2017. Die Maßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.
Außenansicht:	hell angelegtes Ziegelmauerwerk und Holzverkleidungen
Erschließung:	über einen Hauseingang von Osten

3.2.2 Gliederung, Bauzahlen, „fiktives“ Baujahr

Räumliche Gliederung:	Die Gliederung der Geschossebenen bitte ich den Gebäudezeichnungen in Anlage 3 zu entnehmen.									
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche beträgt nach überschlägigem Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 456 m ² .									
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen zur Erweiterung und zum Umbau eines Wohnhauses (Kreis Dithmarschen BV - 0455 - 2017): <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>im EG rd.</td> <td>153 m²</td> </tr> <tr> <td><u>im OG rd.</u></td> <td><u>164 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>317 m²</td> </tr> </table>	im EG rd.	153 m ²	<u>im OG rd.</u>	<u>164 m²</u>	Gesamt:	317 m ²			
im EG rd.	153 m ²									
<u>im OG rd.</u>	<u>164 m²</u>									
Gesamt:	317 m ²									
Nutzfläche:	Der Dachboden des südlichen Bestandsgebäudes ist zu ca. 40 m ² wohnlich ausgebaut. Dieser Ausbau ist nicht Bestandteil der Genehmigung zum BV -0455-2017. Es ist ggf. eine Nachtragsgenehmigung zu kalkulieren. <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Garage:</td> <td>23,98 m².</td> </tr> <tr> <td><u>Dachbodenausbau ca.</u></td> <td><u>40,00 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche gesamt:</td> <td>63,98 m²</td> </tr> </table>	Garage:	23,98 m ² .	<u>Dachbodenausbau ca.</u>	<u>40,00 m²</u>	Nutzfläche gesamt:	63,98 m ²			
Garage:	23,98 m ² .									
<u>Dachbodenausbau ca.</u>	<u>40,00 m²</u>									
Nutzfläche gesamt:	63,98 m ²									
Bruttorauminhalt:	Der umbaute Raum beträgt nach den Bauvorlagen: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Bestand:</td> <td>918,15 m³</td> <td>ca. 71 %</td> </tr> <tr> <td><u>Zugang 2017:</u></td> <td><u>372,23 m³</u></td> <td><u>ca. 29 %</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>1.290,28 m³</td> <td></td> </tr> </table>	Bestand:	918,15 m ³	ca. 71 %	<u>Zugang 2017:</u>	<u>372,23 m³</u>	<u>ca. 29 %</u>	Gesamt	1.290,28 m ³	
Bestand:	918,15 m ³	ca. 71 %								
<u>Zugang 2017:</u>	<u>372,23 m³</u>	<u>ca. 29 %</u>								
Gesamt	1.290,28 m ³									

Gewichtetes Baujahr: Das gewichtete Baujahr ergibt sich bei Annahme der Fertigstellung im Jahr 2024 zu:

rd. 71 % x 1973 + rd. 29 % x 2024 = ca. 1988

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart: Massiv- und Ständerbauweise

Fundamente: Betonfundamente

Unterer Abschluss: Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände: Bestand:
Verblendmauerwerk mit Luftschicht und Hintermauerwerk

Erweiterung:
Holzverkleidung und Holzständerwerk mit
Zwischendämmung, Holzfaserdämmplatten, OSB-Platten,
innen mit Fermacell- oder Gipskartonbeplankung

Innenwände: Massiv- und Ständerkonstruktionen

Geschossdecken: OSB-Platten und Trittschalldämmung auf
Holzbalkendecke, mit Gussasphaltestrich und
Bodenbelägen

Dach: Pfettendach als Satteldach mit Harteindeckung und
Flachdach mit Dämmung und Bitumenbahnen;
Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen, Fallrohren
und Dacheinläufen beim Flachdach.

Treppen: Wendeltreppe aus Stahl mit Kunststeinstufen zum
Obergeschoss; ¼ gewinkelte Spartreppe zum Dachboden

3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster: Erdgeschoss:
ältere Holzfenster mit Zweischeibenverglasung

Dachgeschoss:
neuere Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung im
Obergeschoss und Dachboden; Dachflächenfenster

Eingangstüren: Vollspantüren

Innentüren: Vollspantüren

Bodenbeläge: neuere und ältere Fliesen, Holzwerkstoffbeläge und textile
Auslegeware

Innenwände der Nassräume:	ältere und neuere Fliesenspiegel sowie Natursteinverkleidungen
Decken:	farblich angelegt, teilweise mit eingelassener Beleuchtung
Elektrik:	normale hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, Kunststoffdosen, Schalter und Wechselschaltungen
Heizungen:	Gas-Zentralheizung mit Wärmeabstrahlung über ältere konventionelle Wandheizkörper im Erdgeschoss. Nach Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegers handelt es sich um einen Brennwertkessel Baujahr 1991. Es besteht keine Austauschpflicht. Neuere Infrarotheizung im Obergeschoss und im Spitzboden.
Sanitäranlagen:	Erdgeschoss: <ul style="list-style-type: none">• sanierungsreifes Gäste-WC mit Ausbau ca. 1973• neu ausgebautes Badezimmer, mit Wanne, Dusche, 2 x Waschtisch, Bidet, WC Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none">• neu ausgebautes Badezimmer, mit bodengleicher Dusche, Designerwaschtisch und WC
Belüftung:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile	winkelförmig angelegte, durch den Neubau des OG überdachte Terrasse
Besondere Einbauten:	EG: ältere Einbauküche ohne werterhebliche Relevanz OG: neue Einbauküche mit Kochinsel in gehobener Geräte- und Materialbeschaffenheit.

3.2.5 Baulicher Zustand

Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen. Es ist insbesondere auf die im Folgenden dargestellten Restarbeiten hinzuweisen:

Außen:

- Fassadenrenovierung am Bestandsgebäude
- Fassadenfertigstellung am Erweiterungsbau
- Verkleidung der Stützen an der Terrasse
- Verkleidung der Unterdecke im Terrassenbereich
- Terrassenbelag und Randabschluss
- Dachentwässerungen
- Pflasterarbeiten
- Verschließen einer Fensteröffnung

Gebäudeausbau:

- Sanierung der Fenster im Erdgeschoss
- Sanierung des Gäste-WC, der Küche und des HWR im EG (z. B. Fliesen, Bodenbeläge)
- Trockenbauarbeiten und Dekorationen im EG und im OG
- Fertigstellung der elektrischen Anlage
- Fensterabsturz Sicherungen bei Bodengleichen Fenstern im OG
- Treppengeländer zum ausgebauten Dachboden
- Im Sockelbereich des Heizungsraums zeigen sich Anzeichen von Feuchtigkeit
- Fertigstellung der Sanitärinstallationen (z. B. Bidet im Bad/EG)
- sonstige Nebenarbeiten

Hinweise:

Nach einer Liste der der Eigentümerin befinden sich auf dem Grundstück und im Gebäude Bau- und Ausbaumaterialien mit einem ungefähren Neuwert in Höhe von insgesamt rd. 13.300 €. Dabei handelt es sich um folgende Positionen:

Materialien zur Fertigstellung schon vorhanden	
Material / Verwendungszweck	ungefährer Neuwert
RheinZink Scharen / Fassade	3.500,-
Holz / Fassade	3.000,-
2 Bodentiefe 3 fach verglaste Fenster	1.800,-
Innenausbau	5.000,-

Quelle: Eigentümerin über die Auftraggeberin

Die ungefähren Kosten der Fertigstellung werden nach einer durch die Eigentümerin bereitgestellten Kostenaufstellung auf rd. 141.000 € beziffert:

Kostenaufstellung Fertigstellung Bei den Buchen 23 / Marne	
Gewerke	ungefährer Kosten
Gerüstbauer	6.000,-
Dachdecker	20.000,-
Zimmermann/Tischler/Fensterbauer	40.000,-
Heizung/Sanitär	50.000,-
Treppenbauer	10.000,-
Maurer	5.000,-
Maler	10.000,-

Quelle: Eigentümerin über die Auftraggeberin

Vorstehende Angaben wurden nicht auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Der Unterzeichner schließt eine diesbezügliche Haftung explizit aus.

3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) der Immobilienwertermittlungsverordnung wird der Standard des gegenständlichen Gebäudes wie folgt kalkuliert¹.

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	3,0	23%	0,69
2	Dach	3,0	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	4,0	11%	0,44
4	Innenwände und Türen	3,0	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3,0	11%	0,33
6	Fußböden	3,5	5%	0,18
7	Sanitäreinrichtungen	4,0	9%	0,36
8	Heizung	3,0	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3,0	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 3,2

Erläuterungen:

- Es handelt sich um eine überschlägige Kalkulation in sachverständigem Ermessen und auf Grundlage einer visuellen Einschätzung bzw. der verfügbaren Bauvorlagen.
- Die Merkmale des Bestandsgebäudes und der Erweiterung sind interpoliert dargestellt

Einschlägig ist ein Gebäudemischtyp (NHK 2010) aus den Gebäudetypenblättern für EFH/ZFH 1.31 (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut und 1.33 (Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach), jeweils nicht unterkellert.

3.2.7 Nebenanlagen

Nach Norden ist eine Einzelgarage in Massivbauweise mit Flachdach und Zufahrt über ein Metallschwingtor angebaut.

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Ver- und Entsorgungsleitungen

Befestigte Flächen: Betonpflaster, Naturpflaster

Begrünungen: Gestaltungsgrün, Buschwerk und Baumbestand.

¹vgl.: [https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=immobilienwertermittlungsverordnung+vom+14.+juli+2021+\(bgbl.+i+s.+2805\)&ie=UTF-8&oe=UTF-8](https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=immobilienwertermittlungsverordnung+vom+14.+juli+2021+(bgbl.+i+s.+2805)&ie=UTF-8&oe=UTF-8)

3.4 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt Ortsrandlage der Kleinstadt Marne. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut.
- Grundstück:** Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und gut eingewachsen. Die Grundstücksgröße ist dem Bauvolumen angemessen. Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist zufriedenstellend. Die Aussichts- und Ausblickslage nach Süden und Westen ist gut.
- Wohngebäude:** Die abschließende Fertigstellung im begonnenen Standard vorausgesetzt, handelt es sich um einen gehobenen Standard i. S. d. NHK 2010. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig und großzügig geschnitten. Die Besonnung der Wohnräume gut.
- Es besteht umfangreicher Fertigstellungsaufwand mit signifikanten Kosten.
- Marktlage** Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss ist die Preistendenz bei EFH/ZFH im Jahr 2023 gegenüber den Berichtsjahren 2021/2022 merklich rückläufig und beträgt nach vorläufigen Auswertungen im Mittel etwa 17%. Laut dem aktuellen LBS-Preisspiegel für das Frühjahr 2024, der auf tatsächlichen Vermittlungen basiert, lagen die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 um gut 11 % unter dem Niveau im Frühjahr 2023. Derzeit wird die Marktlage als weitgehend stabil betrachtet. Der Preisdruck auf Immobilien mit Instandsetzungsbedarf ist wegen der kontinuierlich steigenden Baukosten nach wie vor hoch.

4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV 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 Zweifamilienhausgrundstücks zu schätzen.

Vergleichbare 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, bestehend 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 sind.² 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 einschlägig zu beurteilen.

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

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (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	01.01.2024
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	10.07.2024
Grundstücksgröße	1.516 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			80,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2022	10.07.2024	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Richtwertzone	Bei den Buchen	Bei den Buchen	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	1.516 m ²	0,82	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			65,60 €/m ²	
Fläche			1.516 m ²	
Bodenwert gesamt			99.450 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der lageüblichen Bodenpreise liegen nicht vor.

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 0,82.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung



Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang	ImmoWertV 2021
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	§ 36 Abs. 1 und 2
-	Alterswertminderung	§ 38
=	Zeitwert der baulichen Anlagen	
+	Zeitwert der Außenanlagen	§ 37
+	Bodenwert	§ 40
=	(vorläufiger) Sachwert	
x	Marktanpassung	§ 31 Abs. 3 i. V. m § 39
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 8 Abs. 3
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	

4.3.2 Normalherstellungskosten

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Anlage 4 zur ImmoWertV 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 Gebäudemischtyp 1.31 und dem Typ 1.33; jeweils in der Standardstufe 3,2.

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert			Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe			1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.31	720	800	920	1.105	1.385
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert			Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe			1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.33	785	870	1.000	1.205	1.510

Quelle: Gebäudetypenkatalog NHK 2010 Typen 1.31 und 1.33

Die interpolierten NHK des Standardgebäudes betragen:

$$(((920+85/10*2)*0,50 + (1.000+205/10*2)*0,50)) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 989 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Die gebäudespezifischen Merkmale werden in freier Schätzung wie folgt kalkuliert:

	Merkmal	Faktor / €/m ²
	NHK 2010 Standardgebäude/m ² BGF	989 €
x	Zuschlag für 2 Wohnungen im Objekt	1,05
x	Zuschlag überdachten Terrassenbereich	1,05
x	Abschlag wegen Objektgröße	0,90
x	Zuschlag besondere Einbauten (hier Küche im OG)	1,03
	Modifizierte NHK/m² BGF	1.011

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 im 2. Quartal 2024 (um basiert von 2021 = 100) **182,6**.

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 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 des Wohnhauses nach den Vorgaben der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

• **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßstab für die Schätzung der RND sind der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die künftige wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag.

Bei dem gegenständlichen Gebäude wurde wurden im Verlauf der jüngeren Vergangenheit mit Erweiterungen, Umbauten und Ausbauten begonnen. Unter der „fiktiven“ Annahme der reparaturfreien Fertigstellung wirken sich diese Maßnahmen

verlängernd auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus. Diese Verlängerung kann auf Grundlage des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (vgl., Anlage 2 zu § 12 Satz 5 ImmoWertV) geschätzt werden.

Das Modell gründet auf Modernisierungspunkten für ausgewählte Gewerke. Die maximale Einzelpunktzahl beträgt 20 Punkte. Liegen die Maßnahmen schon weiter in der Vergangenheit kann eine geringere als die maximale Punktzahl angesetzt werden. Für das gegenständliche Objekt wird die Punktezahl nach Fertigstellung überschlägig wie folgt geschätzt:

Modernisierungselemente	Punkte max.	Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe der Modernisierungspunkte	20	17

Da der Beginn der Maßnahmen teilweise bis in das Jahr 2017 zurückdatiert ist es angemessen die Summe der Modernisierungspunkte auf 15 Punkte abzurunden.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist in der ImmoWertV wie folgt abgebildet:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
a, b und c sind Konstanten

Die Verordnung gibt folgende Konstanten vor:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 36 Jahren (ca. 2024 – 1988 „fiktives Baujahr“) errechnet sich die RND bei 15 Modernisierungspunkten zu:

$$0,278 \times 36^2/80 - 0,6170 \times 36 + 0,9485 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } 62 \text{ Jahre}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 62 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 62) / 80 = \text{rd. } -23 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung. Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

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

Die Außenanlagen unterliegen erfahrungsgemäß einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den Bestand zum Bewertungsstichtag ist ein Ansatz von rd. 5 % des Gebäudezeitwerts angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	EFH
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.31/1.33
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF	1.011 €/m ²
:	Baupreisindex (BPI) im Basisjahr 2010 =	100
x	Baupreisindex zum Stichtag am: Q2/2024	182,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF inkl. BNK	1.846 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	456 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	841.776 €
-	Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 62 Jahre -23% -193.608 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag	648.186 €
+	Zeitwert Garage pauschal	8.000 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	656.168 €

=	Übertrag Gebäudezeitwerte gesamt		685.186 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	5 %	32.808 €
+	Bodenwert des Grundstücks		99.450 €
=	(vorläufiger) Sachwert		788.426 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist 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.

Die SF werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Solche im NHK 2010 Modell abgeleitete Faktoren werden von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zum Bewertungsstichtag jedoch derzeit nicht veröffentlicht.

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

Die Schätzung erfolgt auf Grundlage des Sprengnetter Sachwertfaktor- Gesamt- und Referenzsystems. Danach werden die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Objektart, dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Nach diesem System beträgt der Sachwertfaktor für ein Bewertungsobjekt zum (Marktdaten) Stichtag am 01.07.2024

- bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 789.000 €
- bei einem Bodenrichtwertniveau von 80 €/m²

0,73

Im vorliegenden Fall sind ergänzend zu berücksichtigen:

- Der eingeschränkte Käuferkreis in dem gegenständlich hochpreisigen Marktsegment und dem damit einhergehenden Preisdruck.
- Die gegenwärtige Kaufzurückhaltung bei Immobilien mit überdurchschnittlichem Instand- bzw. Fertigstellungsaufwand.

Mangels konkreter Vergleichszahlen kann die Auswirkung dieser Umstände im Rahmen der Marktanpassung nur geschätzt werden. Ich betrachte eine Abrundung des Faktors auf **0,70** als marktkonform.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	788.426 €
x	Sachwertfaktor	0,70
=	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	551.898 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		555.920 €
in €/m ² Wohn- und Nutzfläche rd.	380 m ²	1.463 €
Bodenanteil	118.100 €	~21 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Die vorstehenden Berechnungen erfolgten unter der (fiktiven) Annahme eines vollständig fertiggestellten und mangelfreien Gebäudes. Deshalb ist die Abweichung zum Sollzustand durch eine wirtschaftliche Wertminderung zu kompensieren.

4.4.1 Fertigstellungsaufwand

Der ungefähre Fertigstellungsaufwand wird nach einer durch die Eigentümerin bereitgestellten Kalkulation auf rd. 141.000 € beziffert.

4.4.2 ImmoWertV

Der anstehende Fertigstellungsaufwand zählt zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Sie sind bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) führt ergänzend aus, dass die Wertminderungen:

- Nach Erfahrungswerten
- Unter Zugrundelegung von Bauanteilstabellen oder
- Unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

angesetzt werden können.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt dabei nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

4.4.3 Rechtsprechung

In der Rechtsprechung ist die Schätzung der Wertminderung auf Grundlage der Schadensbeseitigungskosten eine anerkannte Methode. Generell sind die Kosten jedoch nicht automatisch mit der Wertminderung gleichzusetzen, sondern bestenfalls als Anhaltspunkt zu sehen³, da im Rahmen der Wertermittlung grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden muss. Hierzu hat der BGH ausgeführt.

„Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), ... so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten. ... Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“⁴

Das FG Berlin Brandenburg hat sich in einem Urteil wie folgt geäußert:

„[...] Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt. [...]“⁵

4.4.4 Schätzung der Wertminderung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Fertigstellungsaufwand am Gebäudeausbau (wie z. B. Trockenbau, Elektrik, Dekorationen usw.) und an äußeren Bauteilen (wie z. B. Fassade, Bretterverkleidungen, Dachentwässerung und an der überdachten Terrasse usw.). Zur Herstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks sind die Fertigstellungskosten somit unabweisbar. Für einen Käufer bestehen zusätzlich folgende Risiken:

- Verteuerung der Maßnahmen durch Witterungseinflüsse an den noch nicht verkleideten Fassadenbestandteilen
- Die fortschreitende Baukostenentwicklung
- Und die durch Baufirmen üblicherweise angesetzten Reparaturkostenzuschläge im Falle von Instandsetzungen gegenüber Neubaupreisen.

Kaufinteressenten preisen diese Risiken erfahrungsgemäß in Ihr Kaufpreisangebot ein. Unter Beachtung der Gesamtumstände wird die wirtschaftliche Wertminderung wie folgt kalkuliert:

	<i>ungefähre Fertigstellungskosten</i> lt. Kostenaufstellung	141.000 €
x	Risikofaktor geschätzt:	1,20
=	Wertminderung gesamt	169.200 €
	marktüblich gerundet:	170.000 €

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass diese überschlägige Kalkulation Abweichungen aufgrund individueller Umplanungen eines Erwerbers noch nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten können daher höher oder auch geringer ausfallen.

³ Vgl., Kleiber, W. (2014), S. 976.

⁴ BGH, Urte. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.BGH, Urte. vom 24.1.1963 – III ZR 149/61III ZR 149/61 –, BGHZ 39, 40 = EzGuG 20.34; des Weiteren BGH, Urte. vom 10.7.1953 – V ZR 22/52V ZR 22/52 –, BGHZ 10, 171 = EzGuG 20.16; BGH, Urte. vom 13.5.1955 –V ZR 36/54V ZR 36/54 –, BGHZ 17, 236 = EzGuG 3.5; OLG Köln, Urte. vom 2.3.1962 – 9 U 33/61 –, BIGBW 1962, 368 = EzGuG 20.29.

⁵ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, 3K 3248/11.

Es handelt sich insoweit um einen Ausgleich im Verhältnis zu einem Kaufobjekt ohne vergleichbaren Fertigstellungsaufwand unter Beachtung der marktüblichen Akzeptanz.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	551.898 €
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Wirtschaftliche Wertminderung wegen Fertigstellungsaufwand	-170.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	381.898 €

5. Zubehör

Der Wert der der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG) ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen. Hierzu zählen im vorliegenden Fall:

- Das auf dem Grundstück befindliche Baumaterial
- Die Einbauküche im Obergeschoss

Baumaterialien:

Für die im Gebäude und auf dem Grundstück vorhandenen Baumaterialien wird von der Eigentümerin ein ungefährender Neuwert von 13.300 € angegeben. Unter Berücksichtigung des Zeitablaufs und des Risikos von Witterungseinflüssen wird ein frei geschätzter Zuschlag in Höhe von rd. 10.000 € als marktüblich betrachtet.

Einbauküche

Der Werteinfluss der Einbauküche wird nach allgemeinen Erfahrungswerten mit rd. 2 % des Gebäudezeitwerts angehalten. Gebäudezeitwert: 648.168 € x 0,02 = 12.963 €

Zubehör gesamt	
Baumaterialien rd.	10.000 €
Einbauküche rd.	12.963 €
Gesamt:	22.963 €
Gerundet:	23.000 €

6 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 mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Stadt	566	4	1.516 m ²

Lage: Bei den Buchen 23, in 25709 Marne, zum Wertermittlungsstichtag am 10.07.2024 geschätzt zu:

382.000,00 €

Marktwert des Zubehörs: **23.000,00 €**

Gesamt: **405.000,00 €**

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 19.07.2024

Gerhard Hautmann



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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁶:

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

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 01/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

⁶ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
+	Erdgeschoss	8,74		13,74		120,09	
+	Erdgeschoss	0,50		4,79		2,40	
+	Erdgeschoss	8,24		3,49		28,76	
+	Erdgeschoss	6,57		5,09		33,44	
+	Dachgeschoss	11,54		8,59		99,13	
+	Dachgeschoss	13,74		8,39		115,28	
+	Giebel	8,74		6,56		57,33	
	Summe Wohngebäude						456,43

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen 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 Wohn- und Nutzfläche

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 277

Bauvorhaben: Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses mit Garage
 Bauherr:

BV - 0455 - 201

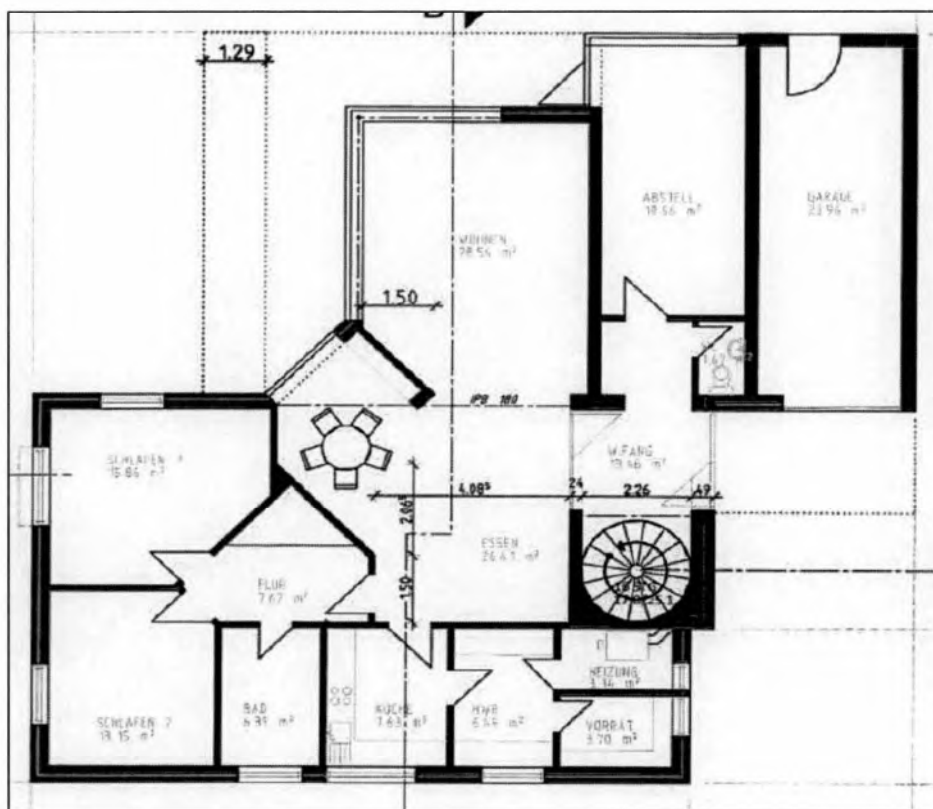
Berechnung via CAD gemäß Anlage

Bezeichnung	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Nutzungsart		
		NF m ²	VF m ²	TF m ²
Erdgeschoss				
Garage		23,96		
Abstellraum		18,56		
Wohnen		28,54		
Schlafen 1		15,86		
Schlafen 2		13,15		
Flur			7,62	
Bad		6,39		
Küche		7,63		
HWR		6,49		
Vorrat		3,70		
Heizung				3,14
Essen		26,41		
Windfang		13,46		
WC		1,67		
Erdgeschoss Gesamtgröße in m²		176,58 m²		
Gepannter Ausbau Dachgeschoss				
Zimmer 1		18,13		
Zimmer 2		25,41		
Flur			10,18	
Essen		14,39		
Bad		10,03		
Abstellraum		2,39		
Wohnraum		23,87		
Schlafen		19,45		
Bad		3,93		
Küche		12,67		
Flur			11,74	
Flur			9,80	
Vorflur			2,28	
Dachgeschoss Gesamtgröße in m²		164,27 m²		
* Wohnfläche ohne Putzabzug				
Wohnfläche gesamt: abzgl. EG 152,62 m² + OG 164,27 m² = 316,89 m²				

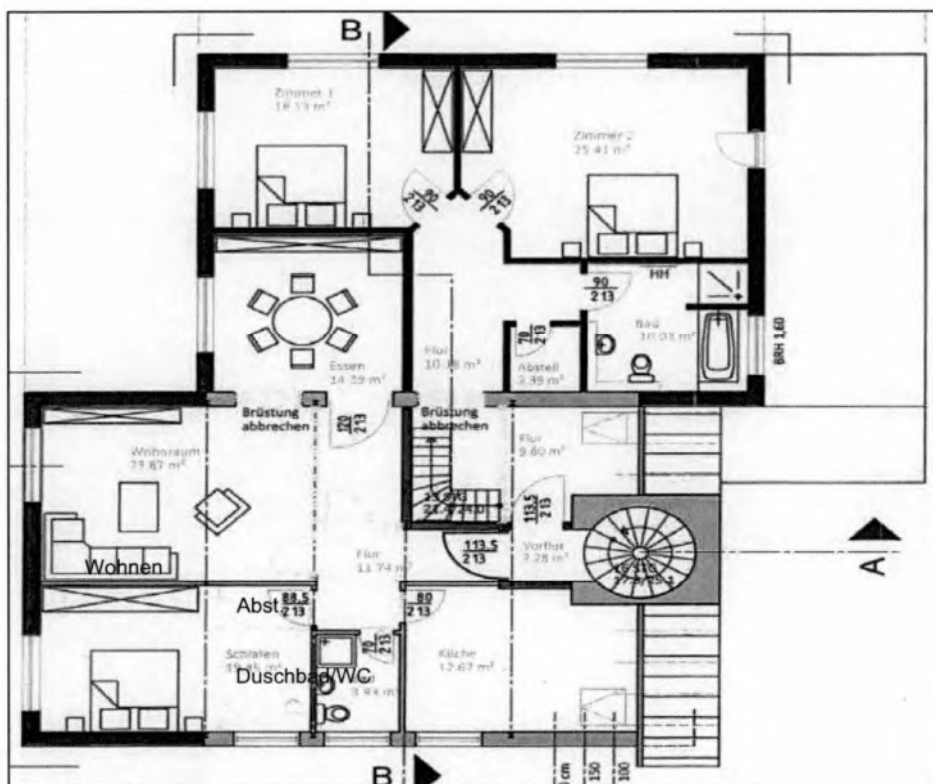
abzgl. 23,69 m² für die Garage = 152,62 m²

zzgl. rd. 40 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachboden.

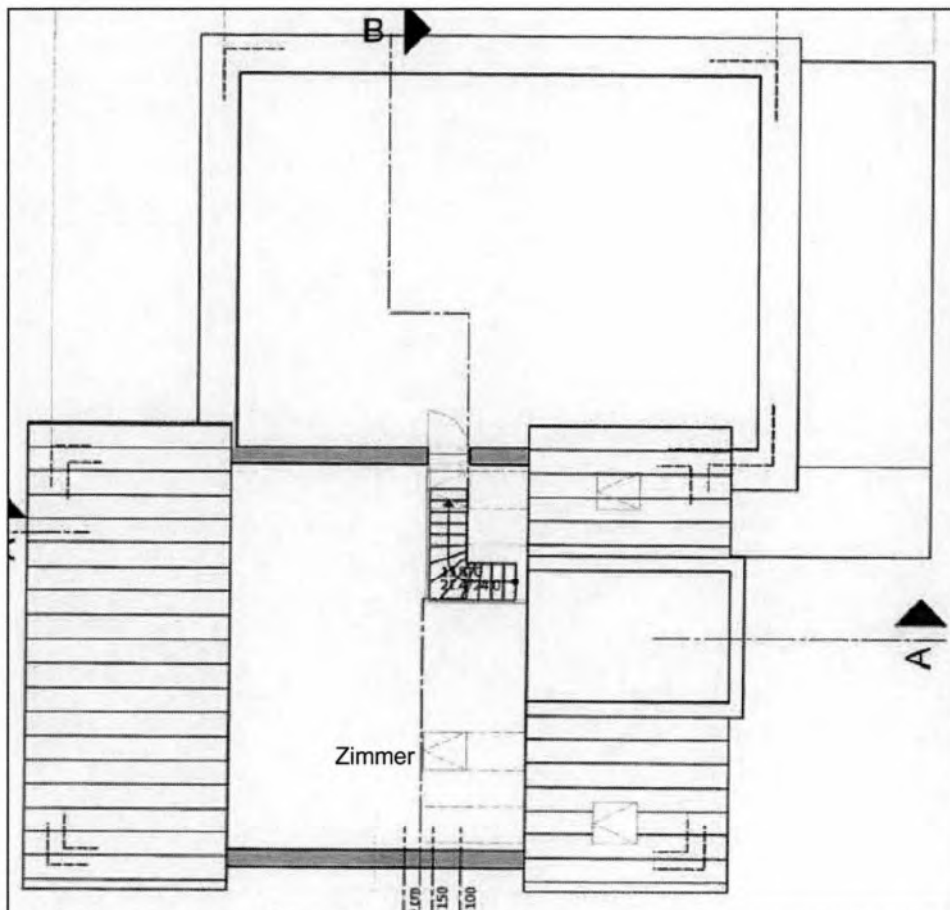
Nr. 3 Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachboden

Änderungen OG und DG nach örtlichen Feststellungen (ohne Maßstab).

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



überdachter Terrassenbereich



Ostgiebel



Raum im EG



Küche im EG



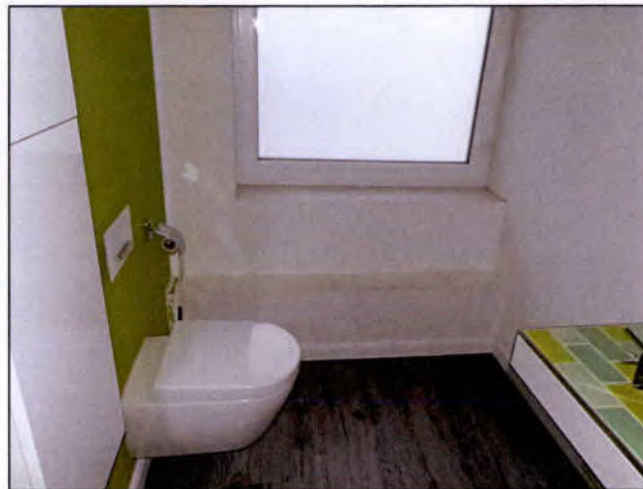
Bad im EG



WC im EG



Blick in die Garage



Duschbad im OG



Küche im OG



Wohnraum im OG



Raum im OG



Treppe zum Dachboden



Blick in den Dachboden



Nr. 5 Marktfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	25709
Ort:	Marne
Straße:	Bei den Buchen
Hausnummer:	23
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	789.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	80,00 €/m ²

Wertermittlungsstichtag:	18.07.2024
Transaktionsnummer:	20240718-29391-141400

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****0,73**

Standardfehler:	keine Angabe
95%-Konfidenzintervall:	keine Angabe

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.04.2024

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 416 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

Nr. 6 Auskunft Baulastenverzeichnis

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		 KREIS DITHMARSCHEN	
Herrn Dipl. –Wirtschafts. –Ing. Gerhard Hautmann Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung Stettiner Straße 30 25746 Heide Auskunft Sandra Kemp Telefon: 0481/97-1807 Fax: 0481/97-221807 Sandra.kemp @dithmarschen.de Zimmer 638	
Ihre Zeichen/Nachricht vom 21.09.2023	Mein Zeichen 221/53	Heide, 10.10.2023	Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1224 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de fd-bau-naturschutz-und-regio- nalentwicklung@dithmar- schen.de Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <u>hier:</u> Flurstück 45/1 der Flur 560 der Gemarkung Marne Bei den Buchen 23, 25709 Marne			
Sehr geehrter Herr Dipl. –Wirtschafts. –Ing. Hautmann, für die o. a. Flurstücke sind keine Eintragungen im Baulastenverzeich- nis vorhanden.			