

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:

Aktenzeichen

Reg.- Nr.:

Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf

33 K 18/24

040/2024

21.11.2024

❖ 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), Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



## Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über die Verkehrswerte (§ 194 Baugesetzbuch) eines unbebauten Grundstücks Hauptstraße 15/Hauptstraße, eingetragen im Grundbuch von Wesselburen Blatt **2328** BV Nr. 1 und eines Einfamilienhausgrundstücks mit Garage, Hauptstraße 17, in 25764 Schülp, eingetragen im Grundbuch von Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3



Ansicht Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3, Hauptstraße 17

Die Verkehrswerte der (unbelasteten) Grundstücke betragen zum Stichtag am 24.09.2024

| Grundbücher von                 | Verkehrswert in € |
|---------------------------------|-------------------|
| Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. 1 | <b>26.000,00</b>  |
| Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3 | <b>164.000,00</b> |
| <b>Gesamt:</b>                  | <b>190.000,00</b> |

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 1 von 2

**Inhalt**

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>                 | <b>3</b> |
| 1. Auskünfte .....                                                                | 3        |
| 2. Kurzzusammenfassung.....                                                       | 4        |
| <b>II. Gutachten .....</b>                                                        | <b>5</b> |
| 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. Wohngebäude .....                                                            | 12       |
| 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                  | 12       |
| 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche ..... | 13       |
| 3.2.3 Konstruktion.....                                                           | 13       |
| 3.2.4 Gebäudeausbau .....                                                         | 14       |
| 3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand.....                       | 14       |
| 3.2.6 Gebäudestandard .....                                                       | 14       |
| 3.3 Garage .....                                                                  | 15       |
| 3.4 Außenanlagen .....                                                            | 15       |
| 3.5 Gesamteinschätzung.....                                                       | 15       |
| 4. Wertermittlung .....                                                           | 16       |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 16       |
| 4.2. Bodenwert der Grundstücke.....                                               | 17       |
| 4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung .....                                      | 17       |
| 4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....                   | 17       |
| 4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....                                     | 17       |
| 4.2.4 Schätzung der Bodenwerte .....                                              | 18       |
| 4.2.4.1 Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. 1 .....                                     | 18       |
| 4.2.4.2 Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3 .....                                     | 18       |
| 4.2.4.3 Erläuterungen zur Bodenwertschätzung .....                                | 19       |
| 4.3. Sachwertverfahren Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3 .....                      | 19       |
| 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....            | 19       |
| 4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes .....                             | 19       |
| 4.3.3 Baupreisindex.....                                                          | 20       |
| 4.3.4 Alterswertminderung.....                                                    | 20       |
| 4.3.5 Außenanlagen .....                                                          | 21       |
| 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....                                 | 22       |
| 4.3.7 Marktanpassung .....                                                        | 22       |
| 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....                                | 22       |
| 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....                   | 23       |
| 4.5 Zugänglichkeit .....                                                          | 23       |
| 4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3.....          | 23       |
| 4.7 Ergebnisübersicht.....                                                        | 23       |
| 5 Verkehrswert .....                                                              | 24       |
| Anlagen .....                                                                     | 26       |
| Nr. 1 Bruttogrundflächen .....                                                    | 26       |
| Nr. 2 Bauzeichnungen Garage .....                                                 | 27       |
| Nr. 3 Bilder .....                                                                | 28       |
| Nr. 4 Marktanpassung .....                                                        | 30       |

## I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

### 1. Auskünfte

- a.) Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt
- b.) Zuständiger Schornsteinfegermeister ist 25591  
Ottenbüttel;
- c.)
- d.) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht eingerichtet
- e.) Zu den Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen sind keine Angaben möglich, da die Gebäude nicht besichtigt werden konnte.
- f.) Zu einem Energieausweis liegen keine Angaben vor.
- g.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- h.) Verdacht auf Hausschwamm war an den äußeren Bauteilen nicht erkennbar.

### 2. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

#### **Anscheinsgutachten:**

Dem Grundstückseigentümer wurden per Einwurfeinschreiben Besichtigungstermine für am 16.09.2024 und für am 24.09.2024 angekündigt. Zu diesen Terminen wurde niemand an dem Grundstück angetroffen. Die Schätzung erfolgt daher auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Anscheins. Auf die Fehleranfälligkeit dieser Vorgehensweise wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **Bauunterlagen:**

Eine Anfrage beim Bauamt des Kreises Dithmarschen nach verfügbaren Bauvorlagen verlief ergebnislos. Vom Amt Büsum-Wesselburen wurden die Bauvorlagen zum Neubau von Garagen (Az.: 99/1/00058/105 BA vom 07.06.1999) zur Verfügung gestellt. Unterlagen zum Wohnhaus waren nicht vorhanden.

#### **Baulasten:**

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden beim Kreis Dithmarschen per Mail vom 16.07.2024 und vom 1.10.2024 beantragt. Bis zum Zeitpunkt dieser Niederschrift wurden die Anfragen noch nicht beantwortet. Im Falle nachträglichen Zugangs werden die Informationen unaufgefordert an das Gericht weitergeleitet.

## 2. Kurzzusammenfassung

Die Bewertungsgrundstücke liegen in Ortslage der ca. 406 EW zählenden Gemeinde Schülup, im Amt Büsum-Wesselburen, im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der ca. 4 km entfernten Gemeinde Wesselburen.

Das Grundstück Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. Flurstücke 21 und 23 der Flur 5 (Hauptstraße 15, Hauptstraße) ist nicht bebaut. Auf dem Grundstück Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3, Flurstück 20/2 der Flur 5 sind ein Einfamilienhaus und eine Garage errichtet. Die Grundstücke und die Gebäude konnten nicht besichtigt werden. Die Grunddaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                        | Wesselburen Blatt 2328 BV Nr.1                                                      |
| Bebauung                      | unbebaut                                                                            |
| Grundstücksqualität           | baureifes Land, voll erschlossen                                                    |
| Grundstücksgröße gesamt       | 394 m <sup>2</sup> + 31 m <sup>2</sup> = gesamt 425 m <sup>2</sup>                  |
| Bodenrichtwert/Richtwertgröße | 50 €/m <sup>2</sup> / 800 m <sup>2</sup>                                            |
| Bodenrichtwert angepasst      | 60,50 €/m <sup>2</sup>                                                              |
| <b>Bodenwert gerundet</b>     | <b>26.000 €</b>                                                                     |
|                               |                                                                                     |
|                               | <b>Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3</b>                                              |
| Bebauung                      | eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Garage, Baujahr ca. vor 1925 |
| Grundstücksgröße              | 582 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Bodenwert                     | 32.010 €                                                                            |
| baulicher Zustand             | äußerlich zufriedenstellend,                                                        |
| Wohnfläche überschlägig ca.   | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                              |
| Marktangepasster Sachwert     | 204.037 €                                                                           |
| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 1.774 €                                                                             |
| Bodenanteil                   | 15,7 %                                                                              |
| Sicherheitsabschlag           | -39.445 €                                                                           |
| <b>Verkehrswert gerundet</b>  | <b>164.000 €</b>                                                                    |
|                               |                                                                                     |
| <b>Verkehrswerte gesamt</b>   | <b>190.000 €</b>                                                                    |

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 26.06.2024

Bewertungstichtag: 24.09.2024

Grundbücher (auszugsweise): Grundbuch von Wesselburen  
Blatt 2328  
Bestandsverzeichnis Nr. 1  
Gemarkung Schülp  
Flur 5  
Flurstücke 21 und 23  
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche  
Anschrift Hauptstraße 15 und Hauptstraße

---

Größe Flurstück 21 394 m<sup>2</sup>  
Größe Flurstück 23 31 m<sup>2</sup>  
Größe gesamt: 425 m<sup>2</sup>

und

Grundbuch von Wesselburen  
Blatt 3058  
Bestandsverzeichnis Nr. 3  
Gemarkung Schülp  
Flur 5  
Flurstück 20/2  
Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche  
Anschrift Hauptstraße 17  
Größe 582 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Als Eigentümer ist jeweils im Grundbuch eingetragen.

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 16.09.2024 und am 24.09.2024 jeweils von außen durchgeführt. Eine Begehung der Grundstücke und eine Besichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtungen vom 23.04.2024

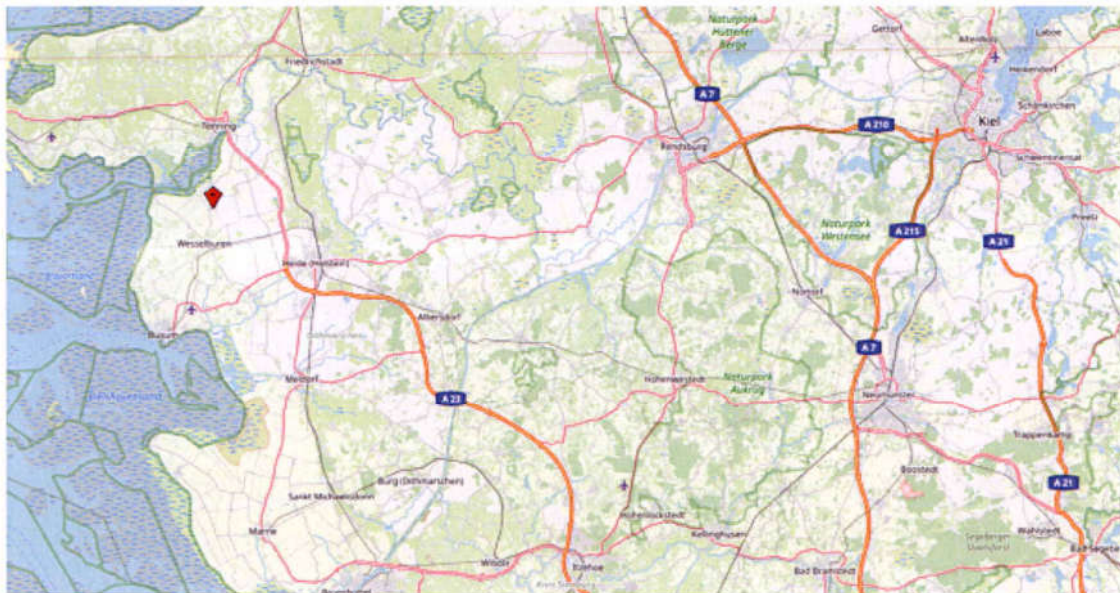
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Flurkarte vom 19.07.2024
- Bauvorlagen zum Neubau von Garagen (Kreis Dithmarschen Az.: 99/1/00058/105/BA vom 07.06.1999
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024.
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2023

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Großräumige Lage

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| Bundesland:             | Schleswig-Holstein                                                                                                                                                                                                                                                    |      |            |
| Kreis:                  | Dithmarschen                                                                                                                                                                                                                                                          |      |            |
| Gemeinde:               | Schülup mit ca. 410 Einwohnern                                                                                                                                                                                                                                        |      |            |
| Überörtliche Anbindung: | Über die Schülper Chaussee nach Nordosten zur B 5/A23, B 203 (Heide-Rendsburg), B 5 (HH-Husum), Anschluss an das Schienennetz der DB über Bahnhof in Büsum oder Heide; regionaler ÖPNV über Busverbindungen; die nächsten Flughäfen befinden sich in Kiel und Hamburg |      |            |
| Entfernungen            | Landeshauptstadt                                                                                                                                                                                                                                                      | Kiel | ca. 95 km  |
|                         | Kreisstadt Heide                                                                                                                                                                                                                                                      |      | ca. 17 km  |
|                         | Hamburg                                                                                                                                                                                                                                                               |      | ca. 120 km |



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

### 2.2 Ortsbeschreibung

Die ländlich strukturierte Gemeinde liegt in rd. 17 km Entfernung zur Kreisstadt Heide, rd. 16 km Entfernung zu dem Nordseebad Büsum und in kurzer Fahrtentfernung zur Westküste Schleswig-Holsteins. Die Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über die rd. 4 km entfernte Gemeinde Wesselburen. Kita eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule sind ebenfalls in Wesselburen vorhanden.

Weiterführende Schulen befinden sich in Heide, Büsum und Meldorf. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte der Gemeinde sind durch Landwirtschaft und Windkraftanlagen geprägt. Das regionale Umfeld bietet gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### 2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Die Grundstücke liegen in Ortslage an der Hauptstraße.

Adresslage: Hauptstraße 15 / Hauptstraße und Hauptstraße 17

Umgebung: Überwiegend Wohnbebauung

Immissionen: Die Hauptstraße ist Durchgangsstraße. Es ist mit Geräuschen des fließenden Verkehrs zu rechnen.



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich)

### 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II  
Keine werterheblichen Eintragungen

Grundbuch Abt. III  
Eintragungen wurden nicht bekannt

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

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Bodenordnungsverfahren:               | Wurden nicht bekannt |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Wurden nicht bekannt |
| Derzeitige Nutzung:                   | Wohnnutzung          |

#### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

|                   |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauplanungsrecht: | Bauplanungsrechtlich wird der Bereich in dem das Bewertungsgrundstück liegt nach § 34 BauGB beurteilt.                                                                                                                                   |
| Bauordnungsrecht: | In der Bauakte, die beim Amt Büsum-Wesselburen vorgehalten wird, ist folgendes Vorhaben vermerkt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugenehmigung zum Neubau von Garagen vom 07.06.1999, Aktenzeichen 99/1/00058/105/BA</li></ul> |

|          |                                                   |
|----------|---------------------------------------------------|
| Hinweis: | Bauvorlagen zum Wohngebäude sind nicht vorhanden. |
|----------|---------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baulasten: | Eine Baulastenauskunft wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen bis zum Stand dieser Niederschrift noch nicht erteilt. Soweit entsprechende Informationen eingehen, werden diese an das Gericht weitergeleitet. |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| 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/Gestalt:          | Die Grundstücke sind von Süden nach Norden ausgerichtet und von leicht unregelmäßiger Gestalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundstücksgrößen:            | <u>Blatt 2328 BV Nr. 1, Flurstücke 21 und 23:</u><br>(394 + 31) m <sup>2</sup> = 425 m <sup>2</sup><br><br><u>Blatt 3058 BV Nr. 3, Flurstück 20/2:</u><br>582 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Erschließung:                 | Von Osten über die Hauptstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art der baulichen Nutzung:    | Flurstück 21 und 23 unbebaut<br><br>Flurstück 20/2 Wohnhaus mit Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Straßenart:                   | Gemeindestraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Straßenausbau:                | Die Straße ist ortsüblich ausgebaut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sonstiges:                    | Nordöstlich des Flurstücks 20/2 ist eine Bushaltestelle eingerichtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ver-/Entsorgung:              | Wasser, Kanal, Strom, ggf. Gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 nicht angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.07.2024

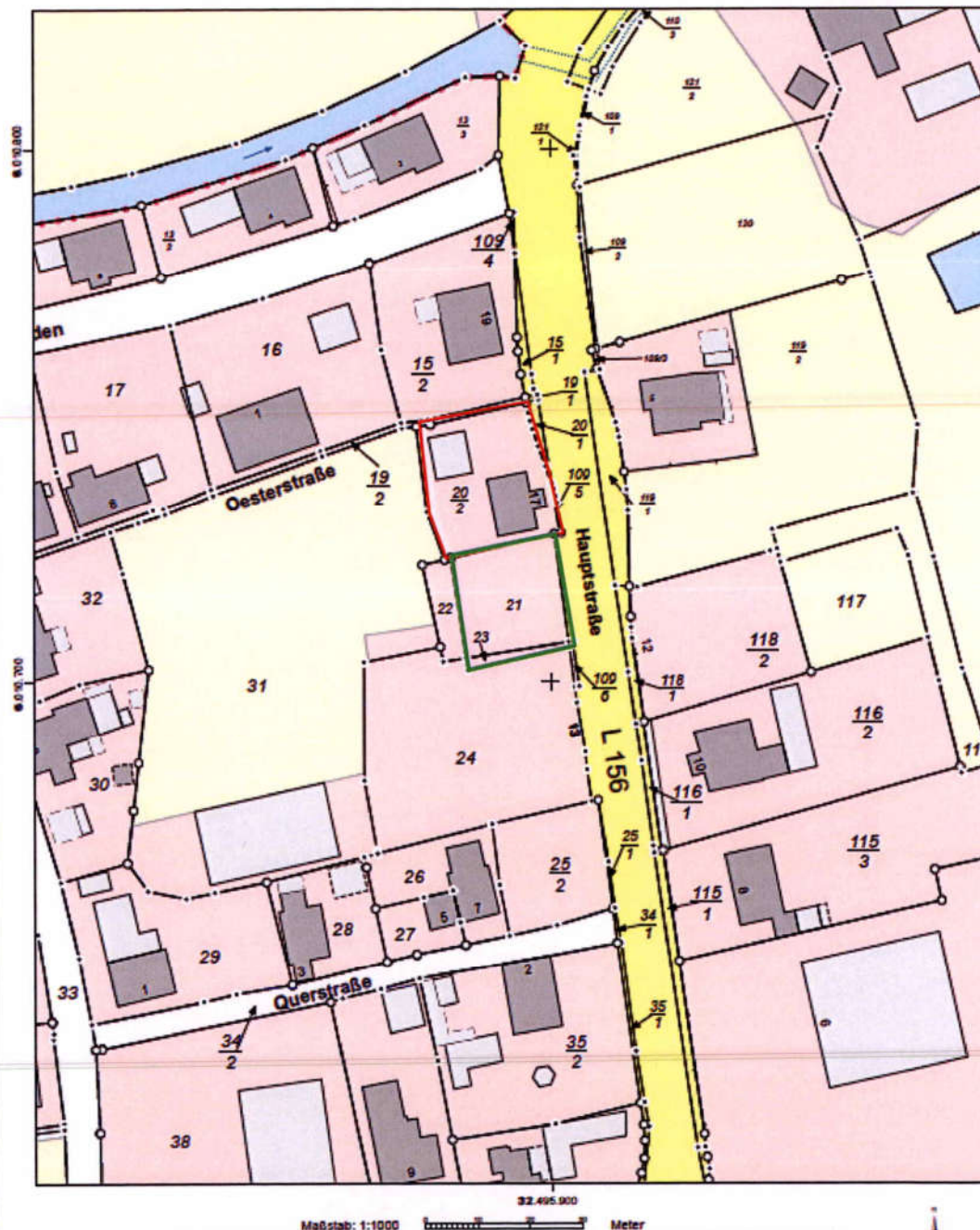
Flurstück: 21  
Flur: 5  
Gemarkung: Schölp

Gemeinde: Schölp  
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0  
E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Auszug aus der Liegenschaftskarte

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen 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 müssen 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. können im Rahmen dieses Gutachtens nicht getroffen werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Angaben zur Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) können nicht erfolgen.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich nach äußerem Anschein erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

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

#### **3.2. Wohngebäude Flurstück 20/2**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

|                |                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:    | Eingeschossiges Wohnhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.                                |
| Außenansicht:  | Roters Ziegelmauerwerk                                                                                |
| Baujahr:       | Ca. vor 1925 (geschätzt)                                                                              |
| Veränderungen: | In jüngerer Vergangenheit wurden die Fenster, die Eingangstür und das Dach erneuert. Zu Veränderungen |

am Innenausbau liegen keine belastbaren Anhaltspunkte vor.

### 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche

|                        |                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließung:          | Die Erschließung erfolgt über einen überdachten Eingangsbereich von Westen.                                                    |
| Nutzungseinheiten:     | Eine Wohnung                                                                                                                   |
| Raumaufteilung:        | Keine Angaben                                                                                                                  |
| Bruttogrundfläche:     | Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach einem überschlägigen Abtrag aus der Liegenschaftskarte rd. 178 m <sup>2</sup> .       |
| Wohn- und Nutzflächen: | Die Wohnfläche beträgt in überschlägiger Schätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche rd. 115 m <sup>2</sup> .                |
| Hinweis:               | Aufgrund der Bauweise und nach äußerem Anschein wird davon ausgegangen, dass die Raumhöhen im Dachgeschoss eingeschränkt sind. |

### 3.2.3 Konstruktion

|                    |                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:  | Massivgebäude                                                                            |
| Fundamente:        | Wurden nicht untersucht.                                                                 |
| Umfassungswände:   | Massiv                                                                                   |
| Innenwände:        | Angaben liegen nicht vor.                                                                |
| Unterer Abschluss: | Angaben liegen nicht vor.                                                                |
| Geschossdecke:     | Balkenlage                                                                               |
| Dach:              | Satteldach mit Pfanneneindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre |
| Treppen:           | Angaben liegen nicht vor.                                                                |

### 3.2.4 Gebäudeausbau

|                     |                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:            | Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                                                      |
| Eingangstür(en):    | Holz- oder Kunststofftür                                                                                                                |
| Innentüren:         | ./.                                                                                                                                     |
| Elektrik:           | ./.                                                                                                                                     |
| Heizung:            | Lt. den Unterlagen des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ist ein Niedertemperaturheizkessel mit Ölbefuerung von 1996 verbaut. |
| Dekorationen:       | ./.                                                                                                                                     |
| Sanitärausstattung: | ./.                                                                                                                                     |

### 3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

|                       |                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:   | Friesengiebel                                                                                                                      |
| Besondere Einbauten:  | Informationen liegen nicht vor.                                                                                                    |
| Grundrisslösung(en):  | ./.                                                                                                                                |
| Unterhaltungszustand: | An der Gebäudehülle ist auf übliche Abnutzung durch Alterung und Witterung hinzuweisen. Zum Ausbau liegen keine Anhaltspunkte vor. |

### 3.2.6 Gebäudestandard

Die im Rahmen der Wertermittlung angewendeten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen gegliedert. Die Stufe 1 repräsentiert einen wirtschaftlich nicht mehr zeitgemäßen Bau- und Ausbaustandard. Die Stufe 5 steht für eine aktuelle und luxuriöse Bauweise. Unter Berücksichtigung der äußeren Merkmale und in Unkenntnis des Gebäudeausbaus erfolgt im Bewertungsfall eine Einordnung in die Standardstufe 2.

### 3.3 Garage

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich eine im Jahr 1999 errichtete Garage.

|                    |                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Bruttogrundfläche: | ≈ 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Fundamente:        | Flachgründung auf Streifenfundamenten                                   |
| Unterer Abschluss: | Betonpflaster                                                           |
| Wände:             | Holzständerwände, außen mit Holzschalung, Giebel mit Kunstschiefer      |
| Dach:              | Betondachsteine; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre |
| Tore:              | 3 Metallschwingtore                                                     |

### 3.4 Außenanlagen

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Hausanschlüsse:     | Ver- und Entsorgungseinrichtungen |
| Befestigte Flächen: | Betonpflaster                     |
| Begrünungen:        | Gestaltungsgrün und Baumbestand   |

### 3.5 Gesamteinschätzung

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lagemerkmale:               | Die Bewertungsgrundstücke liegen in Ortslage der Gemeinde Schulp. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durchschnittlich gut. Geschäfte zur Deckung des notwendigen alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Fahrtentfernung in Wesselburen erreichbar. |
| Grundstück:                 | Die leicht unregelmäßig geschnittenen Grundstücke sind weitgehend eben. Die Bebaubarkeit ist gegeben. Die Grundstücke sind gut eingewachsen.                                                                                                                             |
| Gebäude (Hauptstr. Nr. 17): | Es handelt sich um älteres Wohnhaus. Augenscheinlich wurden das Dach, die Fenster und die Außentür in jüngerer Vergangenheit erneuert. Die Garage wurde im Jahr 1999 in einem zeitgemäßen Standard errichtet.                                                            |
| Erscheinungsbild:           | Das äußere Erscheinungsbild ist zufriedenstellend.                                                                                                                                                                                                                       |
| Marktlage:                  | Die Veräußerbarkeit wird nach Marktlage unterstellt.                                                                                                                                                                                                                     |

## 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

**Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks und eines unbebauten Grundstücks 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 sind<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

## 4.2. Bodenwert der Grundstücke

### 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 Vergleichswertverfahren 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               | 50,00 €/m <sup>2</sup>           |
| Richtwertgröße               | 800 m <sup>2</sup>               |
| Entwicklungsstufe            | baureifes Land, voll erschlossen |
| Beiträge und Abgaben         | erschließungsbeitragsfrei        |
| Art der baulichen Nutzung    | Wohnbebauung                     |

### 4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Stichtag der Bewertung               | 24.09.2024                       |
| Grundstücksgröße Blatt 2328 BV Nr. 1 | 425 m <sup>2</sup>               |
| Grundstücksgröße Blatt 3058 BV Nr. 3 | 582 m <sup>2</sup>               |
| Entwicklungsstufe                    | baureifes Land, voll erschlossen |
| Beiträge und Abgaben                 | erschließungsbeitragsfrei        |
| Art der baulichen Nutzung            | Wohnbebauung                     |

#### 4.2.4 Schätzung der Bodenwerte

##### 4.2.4.1 Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. 1

|                                                                        |                               |                           |                       |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)                                  |                               |                           | 50,00 €/m²            | <b>Erl.</b> |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                            |                               |                           |                       |             |
|                                                                        | Bodenrichtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungs-<br>faktor |             |
| Stichtag                                                               | 01.01.2024                    | 24.09.2024                | 1,00                  | <b>E 01</b> |
| zeitlich angepasster Bodenrichtwert                                    |                               |                           | 50,00 €/m²            |             |
| III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen |                               |                           |                       |             |
| Lage                                                                   | Richtwertzone                 | Richtwertzone             | 1,00                  |             |
| Fläche (n)                                                             | 800 m²                        | 425 m²                    | 1,21                  | <b>E 02</b> |
| Entwicklungsstufe                                                      | baureifes Land<br>ebf.        | baureifes Land<br>ebf.    | 1,00                  |             |
| Art der baulichen Nutzung                                              | W                             | W                         | 1,00                  |             |
| Zuschnitt                                                              | rechteckig                    | leicht unregelm.          | 1,00                  |             |
| angepasster relativer Bodenrichtwert                                   |                               |                           | 60,50 €/m²            |             |
| Fläche                                                                 |                               |                           | 425 m²                |             |
| <b>Bodenwert gesamt</b>                                                |                               |                           | <b>25.713 €</b>       |             |

##### 4.2.4.2 Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3

|                                                                        |                               |                           |                       |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|
| I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)                                  |                               |                           | 50,00 €/m²            | <b>Erl.</b> |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                            |                               |                           |                       |             |
|                                                                        | Bodenrichtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungs-<br>faktor |             |
| Stichtag                                                               | 01.01.2024                    | 24.09.2024                | 1,00                  | <b>E 01</b> |
| zeitlich angepasster Bodenrichtwert                                    |                               |                           | 50,00 €/m²            |             |
| III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen |                               |                           |                       |             |
| Lage                                                                   | Richtwertzone                 | Richtwertzone             | 1,00                  |             |
| Fläche (n)                                                             | 800 m²                        | 582 m²                    | 1,10                  | <b>E 02</b> |
| Entwicklungsstufe                                                      | baureifes Land<br>ebf.        | baureifes Land<br>ebf.    | 1,00                  |             |
| Art der baulichen Nutzung                                              | W                             | W                         | 1,00                  |             |
| Zuschnitt                                                              | rechteckig                    | leicht unregelm.          | 1,00                  |             |
| angepasster relativer Bodenrichtwert                                   |                               |                           | 55,00 €/m²            |             |
| Fläche                                                                 |                               |                           | 582 m²                |             |
| <b>Bodenwert gesamt</b>                                                |                               |                           | <b>32.010 €</b>       |             |

#### 4.2.4.3 Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

##### E 01

Belastbare Anhaltspunkte zu einer örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen zum Bewertungsstichtag nicht vor.

##### E 02

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/425) m<sup>2</sup> 1,21 und für das Verhältnis (800/582) m<sup>2</sup> 1,10.

#### 4.3. Sachwertverfahren Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3

##### 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.

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

##### 4.3.2 Normalherstellungskosten (NHK)

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

<sup>2</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Das zu bewertende Wohngebäude wird in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.22 in der Standardstufe 2 zugeordnet. Die durchschnittlichen Herstellungskosten betragen einschließlich eines frei geschätzten Zuschlags von rd. 10 % für den Ausbau des Dachgeschosses:

$$\text{NHK} = \text{rd. } 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,15 = \mathbf{748 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Für die Garage ist in Anlehnung an den NHK 2010 Typ 14.4 der Stufe 4 - 5 ein Ansatz von rd. **630 €/m<sup>2</sup> BGF** abgemessen.

#### 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 II. Quartal 2024 (um basiert von 2015 = 100) **182,7**

#### 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 des Wohnhauses, unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

Für die Garage ist ein Ansatz von rd. **60 Jahren** einschlägig.

##### 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. In jüngerer Vergangenheit erfolgte Modernisierungen oder Instandsetzungsmaßnahmen können die RND verlängern. Unterlassene Instandhaltung kann die RND verkürzen.

Im vorliegenden Fall wird sie für das Wohnhaus unter Berücksichtigung des äußeren Zustands auf rd. **30 Jahre** geschätzt.

Für die Garage erfolgt die Schätzung zu: 1999 + 60 Jahre – 2024 = rd. **35 Jahre**.

Die lineare Alterswertminderung beträgt für:

- das Wohnhaus:  $(80 - 30) / 80 = \text{rd. } 63 \%$
- die Garage:  $(60 - 35) / 60 = \text{rd. } 42 \%$

#### 4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Versorgungsanschlüsse, 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.

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. Für den gegenständlichen einsehbaren Bestand an ist ein Ansatz von rd. **7 %** der Gebäudezeitwerte angemessen.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

|   | Gebäudebezeichnung                                   | Wohngebäude      | Garage          |
|---|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|   | Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ              | 1.22             | 1.14            |
|   | NHK im Basisjahr 2010/m² BGF modifiziert             | 748 €/m²         | 630 €/m²        |
| : | Baupreisindex im Basisjahr 2010                      | 100              | 100             |
| x | Baupreisindex Q II 2019                              | 182,7            | 182,7           |
| = | <b>NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten</b> | <b>1.367 €</b>   | <b>1.151€</b>   |
| x | Berechnungsbasis                                     |                  |                 |
|   | • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)               | 178 m²           | 80 m²           |
| = | <b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>         | <b>243.326 €</b> | <b>92.080 €</b> |
| - | Alterswertminderung Wohnhaus – 63 %                  | -153.295 €       |                 |
| - | Alterswertminderung Garage – 42 %                    |                  | -38.674         |
| = | <b>Gebäudezeitwert zum Stichtag</b>                  | <b>90.031 €</b>  | <b>53.406 €</b> |
| = | <b>Zeitwert der baulichen Anlagen gesamt</b>         | <b>143.437 €</b> |                 |
| + | Zeitwert der Außenanlagen                            | 7 %              | 10.041 €        |
| + | Bodenwert Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3            |                  | 32.010 €        |
| = | <b>(vorläufiger) Sachwert</b>                        | <b>185.488 €</b> |                 |

#### 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.

Grundlage der gegenständlichen Schätzung bildet das Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigen Sachwert. Danach beträgt der Sachwertfaktor zum Marktdatenstichtag am 01.07.2024 für das gegenständliche Grundstück 1,11. Unter Beachtung der statistischen Unwägbarkeiten ist ein Ansatz von rd. **1,10** marktkonform.

#### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

|   |                                                |                  |
|---|------------------------------------------------|------------------|
|   | <b>(vorläufiger) Sachwert</b>                  | <b>185.488 €</b> |
| x | Sachwertfaktor                                 | 1,10             |
| = | <b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b> | <b>204.037 €</b> |

#### Verhältniszahlen:

|                                         |          |            |
|-----------------------------------------|----------|------------|
| (vorläufiger) marktangepasster Sachwert |          | 204.037 €  |
| in €/m² anrechenbarer Wohnfläche        | 115 m²   | 1.774 €/m² |
| Bodenanteil der Baufläche rd.           | 32.010 € | ~15,7 %    |

#### 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. Solche Umstände waren im vorliegenden Fall nicht offensichtlich.

#### 4.5 Zugänglichkeit

Das Grundstück und die Gebäude konnten nicht begangen werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude wurden nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich insoweit überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet. Deshalb muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand vorliegen können, die geeignet sind, den Nutz- und Marktwert des Grundstücks zu schmälern.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird daher ein frei geschätzter Abschlag von rd. 25 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Marktanpassung angesetzt.

Zeitwert der baulichen Anlagen  $143.437 \times 1,10 \times 0,25 = 39.449 \text{ €}$

#### 4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3

|   |                                                |                  |
|---|------------------------------------------------|------------------|
|   | <b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b> | <b>204.037 €</b> |
| - | Sicherheitsabschlag                            | <b>-39.445 €</b> |
| = | <b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>         | <b>164.592 €</b> |

#### 4.7 Ergebnisübersicht

|  |                                 |                  |
|--|---------------------------------|------------------|
|  | Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. 1 | <b>25.713 €</b>  |
|  | Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3 | <b>264.592 €</b> |

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert bzw. dem Bodenwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) der Grundstücke in 25764 Schulp zum Stichtag am 24.09.2024 wie folgt geschätzt:

| Grundbücher von                 | Lage                         | Verkehrswert in € |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Wesselburen Blatt 2328 BV Nr. 1 | Hauptstraße 15 / Hauptstraße | <b>26.000,00</b>  |
| Wesselburen Blatt 3058 BV Nr. 3 | Hauptstraße 17               | <b>164.000,00</b> |
| <b>Gesamt</b>                   |                              | <b>190.000,00</b> |

- ein - hundert - und - neunzig - 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 21.11.2024

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 Richtlinien<sup>3</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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:**

- Kleiber Digital, Bundesanzeiger Verlag, Stand 10/2024 [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

**Zeitschriften und sonstige Medien:**

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand

**Verwendete Software:**

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

---

<sup>3</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

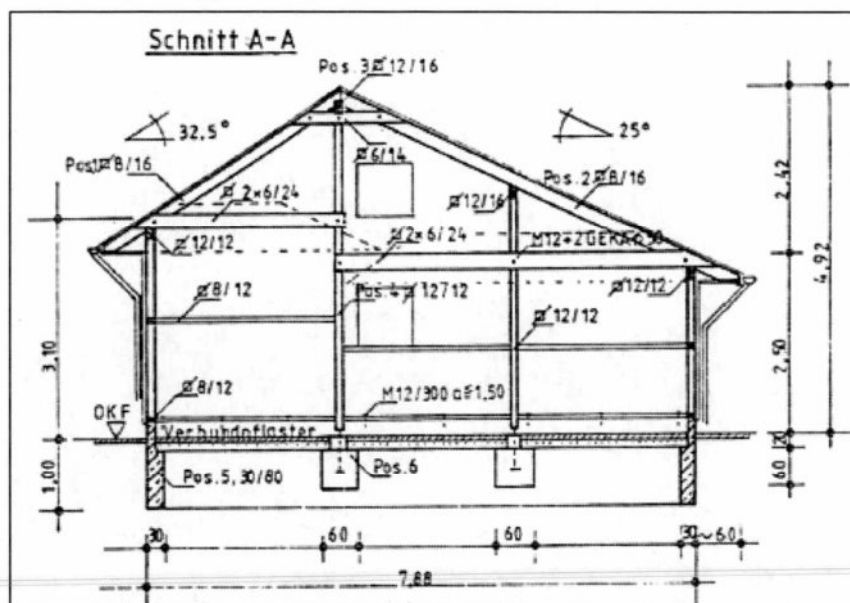
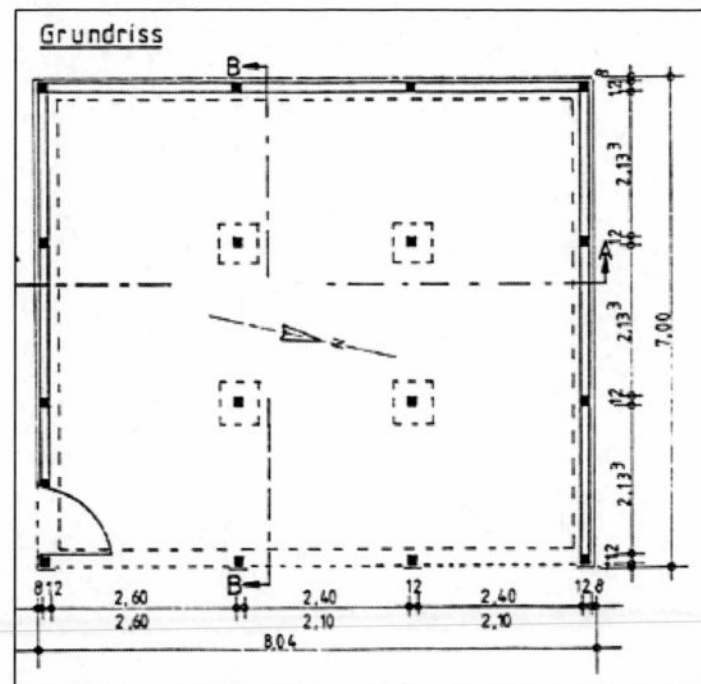
### Nr. 1 Bruttogrundflächen

| <b>Bruttogrundfläche DIN 277/2005</b> |          |          |          |          |                      |                          |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------------------|--------------------------|
| <b>Wohngebäude</b>                    | <b>m</b> | <b>x</b> | <b>m</b> | <b>=</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>rd. m<sup>2</sup></b> |
| Erdgeschoss                           | 11,00    |          | 7,70     |          | 84,70                |                          |
| Erker Erdgeschoss                     | 2,50     |          | 3,50     |          | 8,75                 |                          |
| Dachgeschoss                          | 11,00    |          | 7,70     |          | 84,70                |                          |
| <b>Summe Wohngebäude</b>              |          |          |          |          |                      | <b>178,15</b>            |
|                                       |          |          |          |          |                      |                          |
| <b>Garage</b>                         | 10,00    |          | 8,04     |          |                      | <b>80,40</b>             |
|                                       |          |          |          |          |                      |                          |

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (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 Bauzeichnungen Garage



### Nr. 3 Bilder



Garagenansicht von Osten (Flurstück 20/2) Hauptstr. 17



Nordgiebel (Flurstück 20/2) Hauptstr. 17



Ansicht von Nordosten (Flurstück 20/2) Hauptstr. 17



Ansicht Flurstück 21 (Hauptstr. 15) von Nordosten



Luftbild

**Nr. 4 Marktanpassung**

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>SACHWERTFAKTOR</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>SPRENGNETTER</b> |
| <b>Angaben zum Objekt:</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| Postleitzahl:                                               | 25764                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| Ort:                                                        | Schölp                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| Straße:                                                     | Hauptstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |
| Hausnummer:                                                 | 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Bebaut mit:                                                 | Ein- und Zweifamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| Anbauart:                                                   | freistehend                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |
| vorläufiger Sachwert:                                       | 185.000 € (Modell: NHK 2010)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
| abgabenfreier Bodenwert:                                    | 50,00 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| Wertermittlungsstichtag:                                    | 22.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Transaktionsnummer:                                         | 20241122-29391-184700                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| <b>Adress- und stichtags-<br/>bezogener Sachwertfaktor:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
|                                                             | 1,11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Standardfehler:                                             | 1,50 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| 95%-Konfidenzintervall:                                     | 1,08 - 1,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |
| Quelle:                                                     | Sprengnetter                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
| Stichtag:                                                   | 01.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| Datengrundlage:                                             | Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 441 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024. |                     |