

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

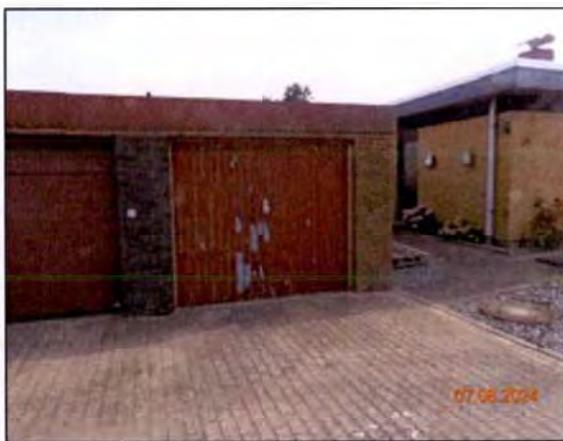
Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 37/23
Gutachten Nr.: 029/2024
Erstelldatum: 23.08.2024

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks nebst Reihengaragengrundstück
Lage: Theodor-Heuss-Ring 62a, in 25541 Brunsbüttel



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 07.08.2024

Brunsbüttel Blatt 1833 BV Nr. 1	138.000,00 €
Brunsbüttel Blatt 1833 BV Nr. 2	<u>7.000,00 €</u>
Gesamt:	145.000,00 €

- ein - hundert - fünf - und - vierzig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 2 von 2

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Ortsbeschreibung	8
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohngebäude	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3	Wohn- und Nutzflächen	13
3.2.4	Konstruktion	13
3.2.5	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Raumgestaltung und Sanitärausstattung	14
3.2.7	Gebäudezustand	14
3.2.8	NHK 2010 Standardstufe	15
3.3	Nebengebäude, Garage	15
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Gesamteinschätzung	16
4.	Wertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3	Merkmale des Wohngrundstücks	19
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	20
4.3.	Sachwertverfahren	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	21
4.3.3	Baupreisindex	22
4.3.4	Alterswertminderung	22
4.3.5	Außenanlagen	22
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	23
4.3.7	Marktanpassung	23
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	24
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.5	Ergebnis des Sachwertverfahrens	25
5	Marktwert des Garagengrundstücks	25
6	Verkehrswert	26
	Anlagen	28
Nr. 1	Bruttogrundfläche	28
Nr. 2	Wohnflächenübersicht	28
Nr. 3	Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	29
Nr. 4	Bilder	30
Nr. 5	Baulastenauskünfte	32
Nr. 6	Marktanpassungsfaktor	33

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Stadt Brunsbüttel in einem Wohngebiet in nordöstlicher Stadtlage. Das regelmäßig geschnittene Wohngrundstück (BV Nr. 1) ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Bungalow bebaut. Das Garagengrundstück mit einer Reihengarage (BV Nr. 2) befindet sich in ca. 120 m südöstlicher Entfernung. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück und Garagengrundstück
Grundstückgröße	360 m ² / 18 m ²
Bodenrichtwert (31.12.2021)	80 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert BV Nr. 1	36.288 €
Angepasster Bodenwert BV Nr. 2	1.814 €
Bebauung (BV Nr. 1)	Bungalow
Baujahr	ca. 1979
Bauweise OKAL-Fertighaus	
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	35 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 124 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 103 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	179.416 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.742 €
Bodenanteil ca.	20,6 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Abschlag OKAL-Fertigbauweise	-35.883 €
Abschlag Raumluftgutachten	-5.000 €
Marktwert BV Nr. 1 gerundet	138.000 €
Marktwert BV Nr. 2 pauschal	7.000 €
Gesamt	145.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 16.04.2024

Grundbuch (auszugsweise):

Grundbuch von	Brunsbüttel
Blatt	1833
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung	Brunsbüttel
Flur	102
Flurstück	200
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Theodor-Heuss-Ring 62a
Größe	360 m ²

und

Bestandsverzeichnis Nr.	2
Gemarkung	Brunsbüttel
Flur	102
Flurstück	189
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Theodor-Heuss-Ring
Größe	18 m ²

Eigentümer:

1.	-Anteil $\frac{1}{2}$ -
2.	-Anteil $\frac{1}{2}$ -

Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Gutachtenumfang: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.

Hinweis: Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 07.08.2024 durchgeführt. Anwesend war die Miteigentümerin zu 2 und der Unterzeichner

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

- Grundbuchablichtung vom 16.07.2024 (ohne Abt. III)

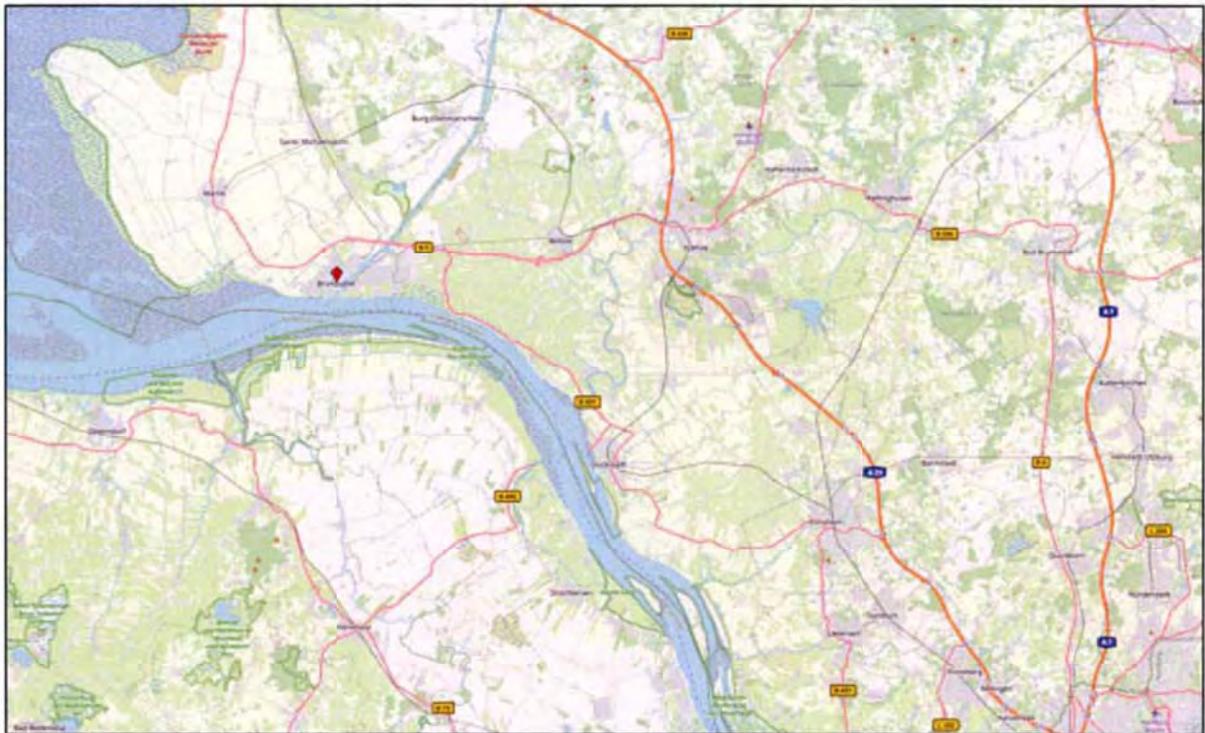
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baulastenauskunft vom 23.07.2024
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
- Liegenschaftskarte vom 23.07.2024
- Ablichtungen aus der Bauakte der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brunsbüttel
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Marktanpassungsfaktor Sprengnetter

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Stadt/Einwohner:	Brunsbüttel mit ca. 12.400 Einwohnern	
Geografische Lage:	Die Stadt Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet, am Übergang des Nord-Ostsee-Kanals zur Elbe und auf den Koordinaten 9°08'31.10" Ost und 53°53'51.30" Nord.	
Verkehrsanbindung:	über die B 5 zur A 23 (Anschluss Itzehoe) in ca. 28 km; Anbindung an Niedersachsen über die Elbefähre Glückstadt/Wischhafen in ca. 34 km Entfernung; nächster Bahnanschluss in St. Michaelisdonn (ca. 12 km); regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 111 km
	Kreisstadt Heide	rd. 40 km
	Hamburg	rd. 89 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeines:

Im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins ist die Stadt Brunsbüttel als Mittelzentrum eingeordnet. Brunsbüttel verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des alltäglichen und des mittelfristigen Lebensbedarfs. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Schleusenanlage des NOK, der Öl Hafen, die chemische Industrie, Handel, Gewerbebetriebe und der Tourismus. Die medizinische Versorgung ist durch das Medizinische Versorgungszentrum Brunsbüttel gesichert.

Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte der Stadt werden durch das örtliche Vereinsleben und das Elbeforum gebildet. Die Lage an der Elbe und die Nähe zur Nordsee bieten umfangreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

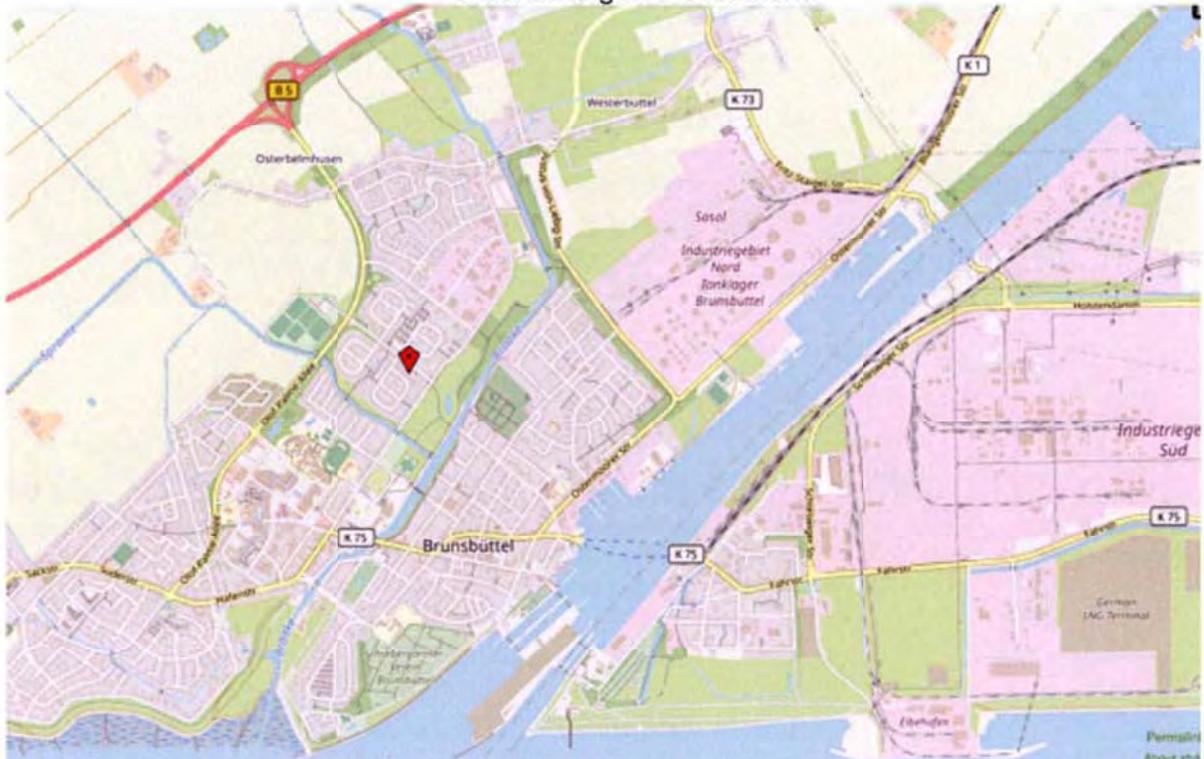
Hebesätze:

Grundsteuer B	425 %
Gewerbesteuerhebesatz	390 %

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Theodor Heuss Ring 62a, in ca. 1 km Entfernung zu den ortsansässigen Discountern.



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II
keine werterheblichen Eintragungen

Grundbuch Abt. II
Eintragungen wurden nicht bekannt

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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: Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtlich liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „An der Sprante“ Es gelten folgende Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	eingeschossige Bauweise
b	besondere Gartenhofbauweise
0,6	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl

Bauordnungsrecht: Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.

Baulasten: Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts vom 23.07.2024 sind die Grundstücke frei von Baulasten.

Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

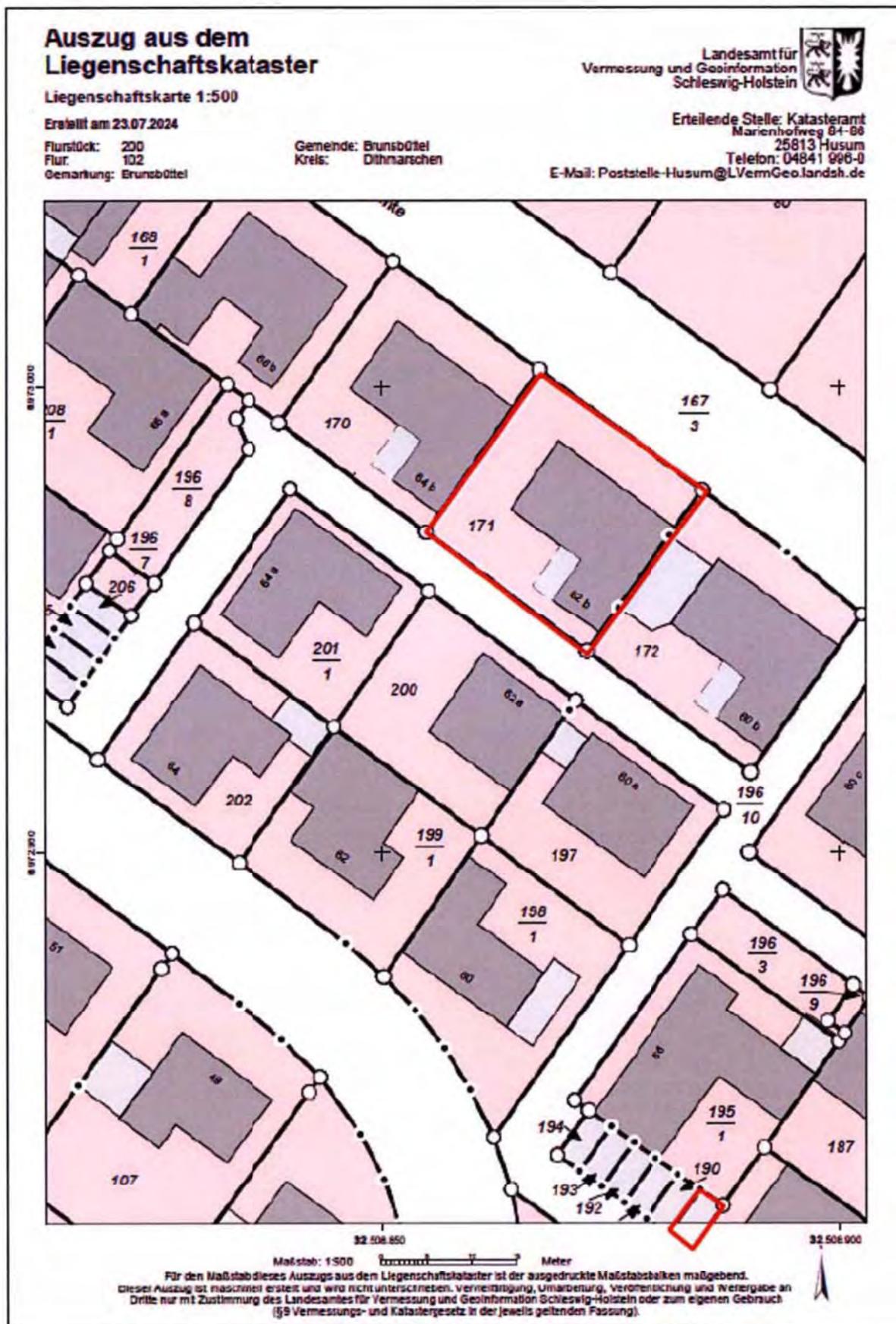
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	von Nordosten nach Südwesten	
Grundstücksgestalt:	rechteckig	
Grundstücksgrößen:	Flurstück 200	360 m ²
	Flurstück 189	18 m ²
Erschließung:	Die Erschließung des Wohngrundstücks erfolgt von Nordosten. Das Garagengrundstück wird von Südwesten erschlossen.	
Art der baulichen Nutzung:	Flurstück 200	Wohnbebauung
	Flurstück 189	Garagenbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße	
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau	
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, 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 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 oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges OKAL-Fertighaus als Bungalow mit Flachdach, nicht unterkellert
Außenansicht:	rotbunter Verblender
Baujahr ca.:	ca. 1979
Veränderungen:	Nach den Informationen zur örtlichen Aufnahme wurden in jüngerer Vergangenheit folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Modernisierung des Badezimmers (ca. 2023)• Erneuerung eines Fensters im Schlafzimmer

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Nordosten.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	Windfang, Abstellraum, Raum, Flur, Bad, Raum, Abstellraum, Wohnzimmer, Essdiele, Küche, WC. Vom Wohnzimmer gelangt man nach Südwesten in den Garten.

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach den Vorlagen zum Bauantrag rd. 103 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 124 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	OKAL-Fertigbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	unbekannt
Umfassungswände:	Verblendung, Luftschicht, Isoliertes Holzfachwerk

Innenwände:	Holzfachwerk mit Spanplatten
Decke:	Holzfachwerk mit Spanplatten und Dämmstoff
Dach:	Flachdach mit Foliendichtung und Kiesschüttung
Treppen:	./.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Außenjalousien.
Eingangstür(en):	Holztür mit Glasausschnitten
Innentüren:	OKAL-Sperrholztüren mit/ohne Glaseinsatz
Elektrik:	ausreichend Kippschalter und Steckdosen; Zählerstation
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden: Fliesen und Holzwerkstoffbekleidungen Wandbekleidungen: Tapeten in den Wohnräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche und Fliesen in den Sanitärräumen Decken: Tapeten oder Putz und Holzwerkstoffdecken
Sanitärausstattung:	Gäste-WC und Vollbad mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC -neuerer Sanitär- und Fliesenstandard im Badezimmer-

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	./.
Einbauten:	Einbauküche (bleibt unberücksichtigt)
Grundrisslösung(en)	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung	zufriedenstellend

Unterhaltungszustand zufriedenstellend

Schäden/Mängel: übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch

3.2.8 NHK 2010 Standardstufe

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude entspricht folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2	23%	0,46
2	Dach	2	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	2,5	9%	0,23
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,2

3.3 Nebengebäude, Garage

- Geräteschuppen in Holzbauweise
- Betonreihengarage mit Metallschwingtor auf separatem Garagengrundstück

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation

Befestigte Flächen: Betonpflaster, Betonplatten

Begrünungen: Gestaltungsgrün

Einfriedungen: rotbunte Mauer aus Ziegelsteinen

3.5 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt in zentrumsnaher Lage der Stadt Brunsbüttel in einem Wohngebiet. Die Verkehrsanbindung ist gut. Die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs ist in der näheren Umgebung gesichert. Die Stadt verfügt über Bildungseinrichtungen aller Schulzweige und ist medizinisch gut versorgt. Die Lagevoraussetzungen zur wohnlichen Nutzung sind gut.
- Grundstück:** Das Wohngrundstück ist rechteckig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend.
- Wohnhaus:** Das Wohnhaus ist in einem mittleren baulichen Standard errichtet. Die Wohnfläche ist für einen drei- bis vier Personenhaushalt ausreichend dimensioniert. Die Belichtung der Wohnräume mit Tageslicht ist ausreichend.
- Energetischer Zustand:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard die heutigen Standards nicht mehr voll erfüllt und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.
- Bauweise:** Typische Probleme von Fertighäusern der gegenständlichen Baualtersklasse (ca. 1960 – 1990) sind Schallübertragungen, die Tragfähigkeit der Wände, die Empfindlichkeit der Materialien, höhere Sanierungskosten und insbesondere Schadstoffbelastungen
- Die häufige Schadstoffbelastung dieser Häuser liegt in deren Bauweise begründet, bei der mit unterschiedlich hohem Vorfertigungsgrad ein Ständerwerk aus pestizidbehandelten Rahmenhölzern erstellt und auf der Baustelle montiert wurde. Das Ständerwerk wurde dann mit Asbest-, Span- oder Gipsplatten beplankt. Schadstoffe, die aufgrund dieser Bauweise vielfach vorkommen, sind u.a.: Formaldehyd, Holzschutzmittel wie Pentachlorphenol (PCP) Tetrachlorphenol und Lindan sowie Asbest. Besteht die Beplankung eines älteren Fertighauses z. B. überwiegend aus Spanplatten, kann es auch viele Jahre nach dem Bau noch zu erheblichen Konzentrationen an Formaldehyd in der Raumluft kommen. Formaldehyd ist Bestandteil des Leims, der bei der Herstellung von Spanplatten verwendet wurde. Es kann so lange an die Luft abgegeben werden, wie Leim vorhanden ist.

Eine besondere Gefährdung besteht insbesondere bei Umbaumaßnahmen, wenn kontaminierte Bauteile bearbeitet oder ausgebaut werden und die Schadstoffe dann als Stäube in die Raumluft gelangen.

Grundsätzlich kann eine konkrete Schadstoffbelastung und deren Intensität jedoch erst durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden. Für dieses Gutachten wird hilfsweise von einem nicht nachhaltig kontaminierten Gebäude ausgegangen.

Einem möglichen Erwerber wird jedoch vor einem Erwerb ausdrücklich empfohlen das Gebäude auf Schadstoffe hin von einem Sonderfachmann untersuchen zu lassen, denn die Kosten einer professionellen Schadstoffsanierung können den wirtschaftlichen Wert eines belasteten Gebäudes signifikant überschreiten, was sich dann unmittelbar im Verkehrswert niederschlägt.

Marktlage:

Gegenüber vergleichbaren Gebäuden in konventioneller Bauweise ist wegen der Bauweise mit deutlichen Abschlägen zu rechnen.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhaus- und eines Garagengrundstücks zu schätzen.

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

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

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

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	07.08.2024
Grundstücksgröße	360 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			80,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	07.08.2024	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	360 m ²	1,28	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			102,40 €/m ²	
Fläche			360 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			36.864 €	
gerundet			36.900 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage 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 (800/360) m² 1,28.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

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

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

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

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.23 der NHK 2010, in der Standardstufe 2,2. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m² BGF) abgebildet:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser³	1,23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

Bei der Standardstufe von 2,2 betragen die NHK $(1.025 + 155/10 \cdot 2) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 1.056 \text{ €/m}^2$

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

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum II. Quartal 2024 (um basiert von 2020 = 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.

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. Im vorliegenden Fall wird sie unter Berücksichtigung des Baujahrs geschätzt zu:

$$1979 + 80 \text{ Jahre} - 2024 = \text{rd. } 35 \text{ Jahre}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 35 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 35) / 80 = \text{rd. } 56 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

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

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

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

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 Bestand an ist ein Ansatz von rd. 7 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	1.056 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	182,7
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.929 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	124 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	239.196 €
-	Alterswertminderung 56%	-133.950 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	105.246 €
+	Zeitwert der Außenanlagen	7 % 7.367 €
+	Bodenwert	36.900 €
=	(vorläufiger) Sachwert	149.513 €

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.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Schätzung des Marktfaktors 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 mittlere Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt zum Marktdatenstichtag am 01.04.2024 **1,19**, innerhalb einer Bandbreite von **1,15 – 1,23**. In Anlehnung an diese Daten wird der Faktor für das Bewertungsgrundstück mit **1,20** geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	149.513 €
x	Sachwertfaktor	1,20
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	179.416 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		179.416 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	103 m ²	1.742 €/m ²
Bodenanteil der Baufläche rd.	36.900 €	~20,6 %

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 Werteeinfluss beimisst.

Nachteile der Bauweise:

Nachteile, die sich aus der Fertighausbauweise der gegenständlichen Baualtersklasse gegenüber einem Massivhaus ergeben sind:

- eine gegenüber der konventionellen Bauweise verkürzten Nutzungsdauer
- Einschränkungen, Hindernisse und höhere Kosten bei Umbauarbeiten
- ein geringerer Wiederverkaufswert gegenüber konventionell errichteten Objekten

Nach den in der Fachwelt veröffentlichten Erfahrungswerten liegt die Bandbreite der Abschläge für diese Umstände zwischen ca. 11 – 20 %. Unter Berücksichtigung des regionalen Marktverhaltens betrachte ich einen mittleren Ansatz von rd. **15 %** des marktangepassten Sachwerts als marktkonform.

Schadstoffe:

Inwieweit das gegenständliche Gebäude tatsächlich mit bauzeittypischen Schadstoffen kontaminiert ist, kann nur durch Hinzuziehung eines Sonderfachmanns geklärt werden. Eine solche Untersuchung wird einem möglichen Erwerber an dieser Stelle vor einer Vermögensdisposition noch einmal ausdrücklich empfohlen.

Die mittleren Kosten einer Schadstoffanalyse können erfahrungsgemäß mit rd. 5.000 € kalkuliert werden und sind in voller Höhe von dem marktangepassten Sachwert abzusetzen.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	179.416€
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Wertminderung Bauweise rd. 15 %	-35.883 €
-	Wertminderung Schadstoffanalyse	-5.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	138.533 €

5 Marktwert des Garagengrundstücks

Der Marktwert des Garagengrundstücks wird nach regionalen Erfahrungswerten des Unterzeichners pauschal mit 7.000 € angehalten.

6 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Einfamilienhaus- und Garagengrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Brunsbüttel	1833	1	360 m ²
Brunsbüttel	1833	2	18 m ²

Lage: Theodor-Heiss-Ring 62a (BV Nr. 1) und Theodor Heuss Ring (BV Nr. 2), in 25541 Brunsbüttel zum Wertermittlungsstichtag am 07.08.2024 geschätzt zu:

BV Nr. 1	138.000,00 €
BV Nr. 2	7.000,00 €
Gesamt:	145.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - vierzig - 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 23.08.2024


Gerhard Hautmann
 Sachverständiger für
 Bewertung von bebauten
 und unbebauten
 Grundstücken
 Von der Industrie- und Handelskammer zur Pfalz
 öffentlich bestellt und vereidigt

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 Richtlinien⁴:

- 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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2024, 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
Erdgeschoss	11,70		10,57		123,67	
Summe Wohngebäude						123,67

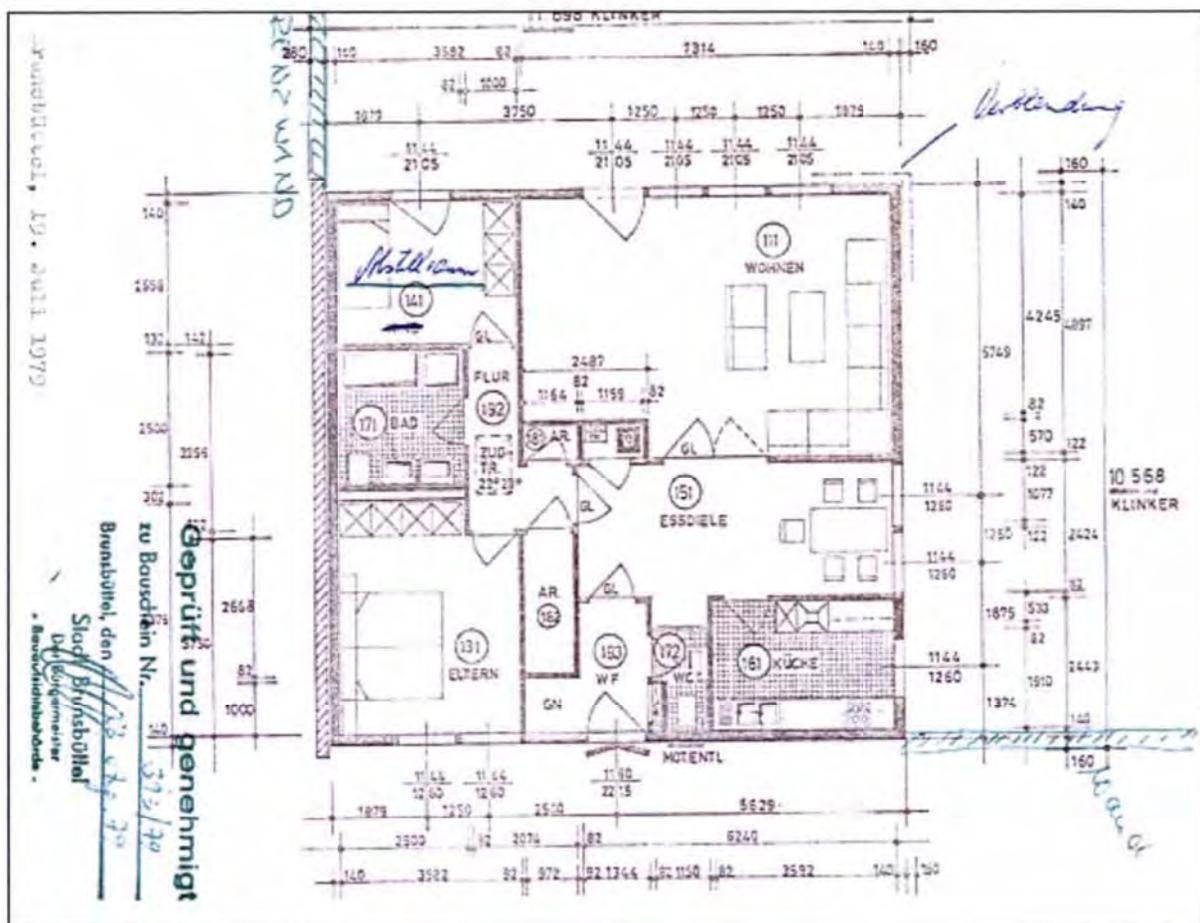
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung 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)

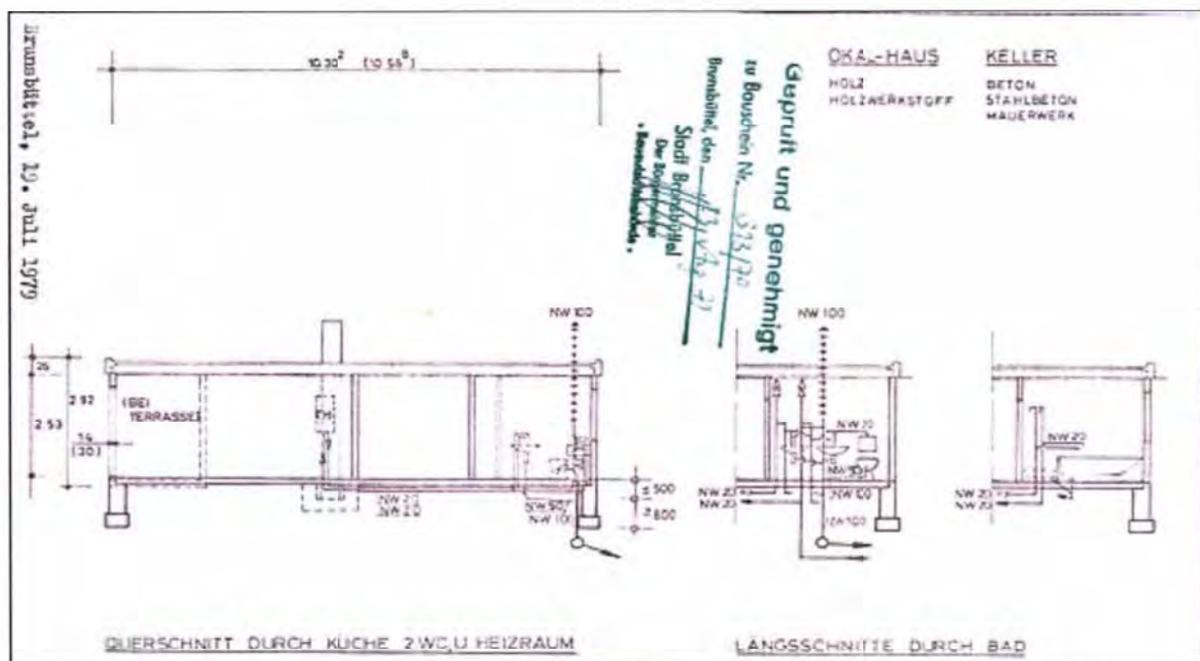
Nr. 2 Wohnflächenübersicht

Erdgeschoss		
	(111) Wohnzimmer	34,20 m ²
+	(131) Wohnraum	15,30 m ²
+	(141) Wohnraum	9,52 m ²
+	(151) Essdiele	15,74 m ²
+	(161) Küche	8,75 m ²
+	(171) Bad	6,25 m ²
+	(172) (WC)	1,96 m ²
+	(181) Anschlussraum (AR)	0,66 m ²
+	(182) Anschlussraum (AR)	2,59 m ²
+	(192) Flur	4,46 m ²
=	(193) Windfang	4,35 m ²
=	Gesamt:	103,48 m²

Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Grundrissübersicht



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Nordostfassade



Hauseingang von Nordosten



Ansicht von Norden



Freisitz nach Südwesten



Garten nach Nordosten



Garagengrundstück von Südwesten

Nr. 5 Baulastenauskünfte



**Stadt
Brunsbüttel**
WELFAHRT. BEWEGT.

Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobilienfachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
FD Bauaufsicht und Hochbau
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

Frau Petersen
Zimmer 120/Bauamt
andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de
Tel. 04852/391-229
AZ: III/3.613.0-01-00126/24

Datum: 23.07.2024/Henke

Baugrundstück: Brunsbüttel, Theodor-Heuss-Ring
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 102, Flurstück 189
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 23.07.2024 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 189 der Flur 102

nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.



**Stadt
Brunsbüttel**
WELFAHRT. BEWEGT.

Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobilienfachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
FD Bauaufsicht und Hochbau
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

Frau Petersen
Zimmer 120/Bauamt
andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de
Tel. 04852/391-229
AZ: III/3.613.0-01-00126/24

Datum: 23.07.2024/Henke

Baugrundstück: Brunsbüttel, Theodor-Heuss-Ring 62a
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 102, Flurstück 200
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 23.07.2024 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 200 der Flur 102

nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.

Nr. 6 Marktanpassungsfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	25541
Ort:	Brunsbüttel
Straße:	Theodor Heuss Ring
Hausnummer:	62a
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	149.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	80,00 €/m ²

Wertermittlungsstichtag:	19.08.2024
Transaktionsnummer:	20240819-29391-191200

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****1,19**

Standardfehler:	1,80 %
95%-Konfidenzintervall:	1,15 - 1,23

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.