

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 67/22  
Gutachten Nr.: 036/2023  
Erstelldatum: 17.07.2023

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



---

## Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks  
Lage: Annastraße 3, 25541 Brunsbüttel



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 14.07.2023

**160.000,00 €**

- ein - hundert - und - sechzig - tausend - EURO -

**Inhalt**

<b>I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Auskünfte</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Gutachten</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Großräumige Lage.....	6
2.2 Ortsbeschreibung.....	7
2.3 Kleinräumige Lage.....	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften.....	10
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>12</b>
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.....	14
3.2.5 Gebäudeausbau.....	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung.....	14
3.2.7 Gebäudezustand.....	15
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe.....	15
3.3 Nebengebäude, Anbauten.....	16
3.4 Außenanlagen.....	16
3.5 Gesamteinschätzung.....	16
<b>4. Wertermittlung</b> .....	<b>18</b>
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 Bewertungsgrundstücks.....	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.....	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	23
4.3.7 Marktanpassung.....	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	24
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	24
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens.....	25
<b>5 Verkehrswert</b> .....	<b>26</b>
Anlagen.....	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche.....	28
Nr. 2 Wohnfläche.....	28
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich).....	29
Nr. 4 Bilder.....	30
Nr. 5 Baulastenauskunft.....	31

## **I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung**

### **1. Auskünfte**

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist  
25704 Meldorf.
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von dem Miteigentümer zu 1 bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Stadt Brunsbüttel, westlich des Kanals im Ortsteil Brunsbüttel-Süd. Das regelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	566 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (31.12.2021)	60 €/m <sup>2</sup> bei 800 m <sup>2</sup>
Angepasster Bodenwert gesamt gerundet	37.700 €
Bebauung	Wohnhaus mit Garage
Baujahr	ca. 1927
Wohnungen	1
Geschosse Wohnhaus	Erdgeschoss, ausgebautes DG
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	30 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 132 m <sup>2</sup>
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	161.283 €
in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.	1.646 €
Bodenanteil ca.	23 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	-1.500 €
<b>Marktangepasster Sachwert gerundet</b>	<b>160.000 €</b>

## II. Gutachten

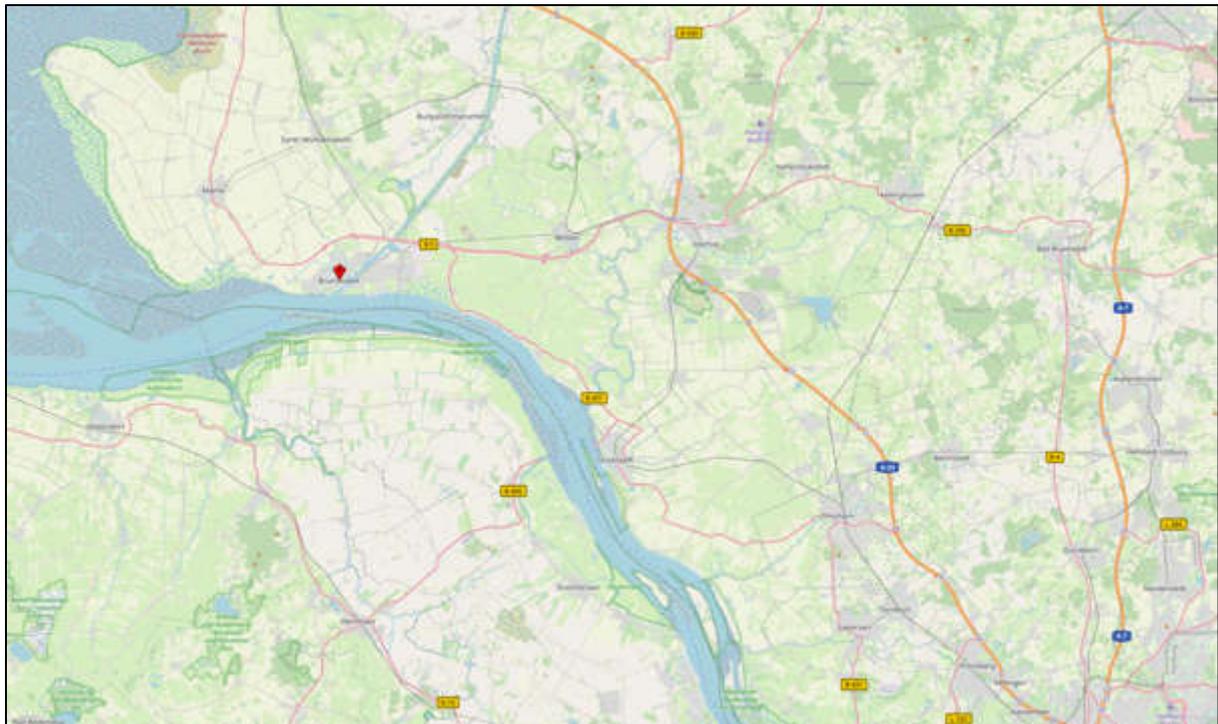
### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	28.03.2023	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Brunsbüttel 3997 1 Brunsbüttel 114 34/14 Gebäude- und Freifläche Annastraße 3 566 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	1. 2.	-Anteil ½- -Anteil ½-
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
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 11.07.2023 durchgeführt. Anwesend waren die Eigentümer und der Unterzeichner	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchablichtung vom 13.03.2023 (ohne Abt. III)</li></ul> Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baulastenauskunft vom 25.05.2023</li><li>• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.</li><li>• Liegenschaftskarte vom 10.07.2023</li><li>• Ablichtungen aus der Bauakte der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brunsbüttel</li><li>• Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)</li></ul>	

## 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 umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

### Hebesätze:

Grundsteuer B	425 %
Gewerbesteuerhebesatz	390 %

## 2.3 Kleinräumige Lage

### Ortslage:

Annastraße 3, im Ortsteil Brunsbüttel Süd, westlich des NOK



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

Umgebung: gemischte Bebauung

Immissionen: Es sind Betriebsgeräusche des NOK (Schleuse) und des LNG Terminals zu kalkulieren.

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

### **2.4.1 Privatrechtliche Situation**

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II  
In Abt. II bestehen folgende Eintragungen:

#### **Abt. II Nr. 2**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Bayer Aktiengesellschaft, Leverkusen; Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutrgende Grundpfandrechte bis zum Betrage von 43.459,81 Euro nebst bis zu 20 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Der Rangvorbehalt kann nur einmal und nur bei gleichzeitiger Eintragung von Löschungsvormerkungen bei den in den Rangvorbehalt eintretenden Rechten ausgenutzt werden; gemäß Bewilligung vom 21.08.1986; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3, 4, 5 und Rang nach Abteilung III Nr. 4 und 6; eingetragen am 03.11.1986/03.02.93/12.11.97.

#### **Abt. II Nr. 3**

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung (Wiederkaufsrecht) für die Bayer Aktiengesellschaft, Leverkusen; Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutrgende Grundpfandrechte bis zum Betrage von 43.459,81 Euro nebst bis zu 20 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Der Rangvorbehalt kann nur einmal und nur bei gleichzeitiger Eintragung von Löschungsvormerkungen bei den in den Rangvorbehalt eintretenden Rechten ausgenutzt werden; gemäß Bewilligung vom 21.08.1986; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 4, 5 und Rang nach Abteilung III Nr. 4 und 6; eingetragen am 03.11.1986/03.02.93/12.11.97.

#### **Abt. II Nr. 4**

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Bayer Aktiengesellschaft, Leverkusen; Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zum Betrage von 43.459,81 Euro nebst bis zu 20 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Der Rangvorbehalt kann nur einmal und nur bei gleichzeitiger Eintragung von Löschungsvormerkungen bei den in den Rangvorbehalt eintretenden Rechten ausgenutzt werden; gemäß Bewilligung vom 21.08.1986; Gleichrang mit Abteilung II Nr: 2, 3, 5 und Rang nach Abteilung III Nr. 4 und 6; eingetragen am 03.11.1986/03.02.93/12.11.97.

#### **Abt. II Nr. 5**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die Bayer Aktiengesellschaft, Leverkusen; Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutrgende Grundpfandrechte bis zum Betrage von 43.459,81 Euro nebst bis zu 20 % jährlichen Zinsen und Nebenleistungen. Der Rangvorbehalt kann nur einmal und nur bei gleichzeitiger Eintragung von Löschungsvormerkungen bei den in den Rangvorbehalt eintretenden Rechten ausgenutzt werden; gemäß Bewilligung vom 21.08.1986; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 3, 4, und Rang nach Abteilung III Nr. 4 und 6; eingetragen am 03.11.1986/03.02.93/12.11.97

#### **Abt. II Nr. 6**

Zwangsversteigerungsvermerk

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 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Brunsbüttel-Süd“
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:	<p>Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts vom 25.05.2023 ist für das Grundstück eine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.</p> <p>Nach der Baulast darf das geplante Bauvorhaben nur als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO genutzt werden.</p> <p>Bei der Begründung zum B-Plan vom 11.06.1982 ist unter Nr. 5 aufgeführt:</p>

#### 5. Vorhandene Bebauung

**Es handelt sich um einen alten bebauten Ortsteil, dessen Mischstruktur überwiegend der Wohnnutzung dient. Maßnahmen zur Modernisierung und Erhaltung der Wohngrundstücke (d.h. Bestandsschutz) sind möglich, soweit diese Grundstücke nach der BauNVO zulässig und mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme vereinbar sind.**

Es wird daher von Bestandsschutz der Bebauung und der Nutzung ausgegangen. Von einem Werteeinfluss wird nicht ausgegangen.

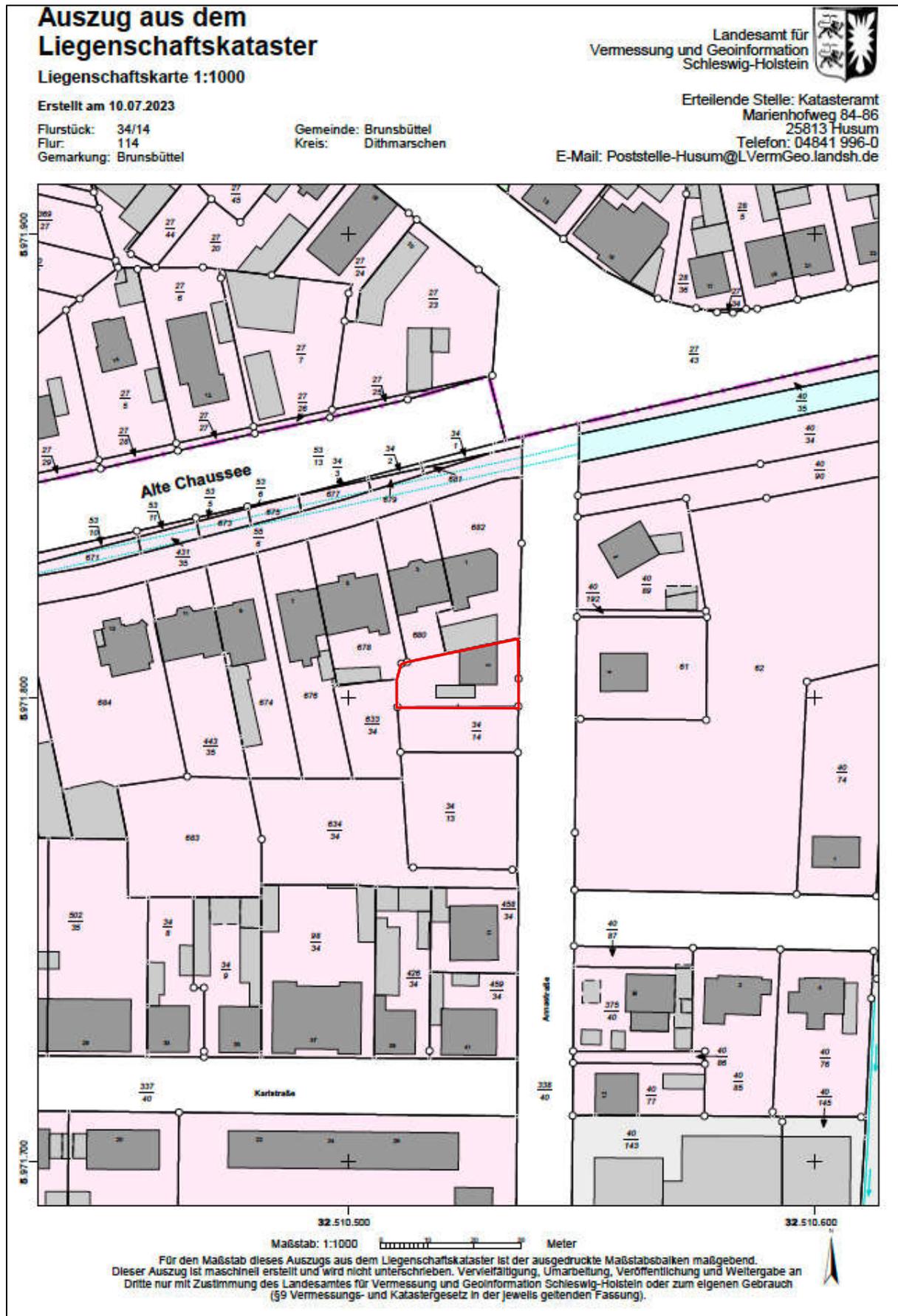
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

### 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 Osten nach Westen
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückgröße:	566 m <sup>2</sup>
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Osten über die Annastraße
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
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:	zweigeschossiges Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert.
Außenansicht:	Putz und Verblender
Baujahr ca.:	ca. 1927
Veränderungen:	Nach den Informationen zur örtlichen Aufnahme wurden in jüngerer Vergangenheit folgende wertbildenden Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierung der Sanitäreinrichtungen</li><li>• Erneuerung der Hauselektrik mit Verteilung</li><li>• Renovierung der Bodenbeläge</li><li>• Erneuerung des Wärmeeerzeugers</li></ul>

### 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Osten.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Duschbad/WC, Zimmer; vom Duschbad führt eine Tür zu einem überdachten und umschlossenen Freisitz nach Westen.  <u>Obergeschoss:</u> Flur, Bad, 2 Zimmer.

### 3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägigem Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen mittels des Messtools der Software Acrobat Pro DC rd. 98 m <sup>2</sup> .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. <b>132 m<sup>2</sup></b> . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).

### 3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt oder verblendet
Innenwände:	massiv
Decke:	Balkenlage
Dach:	Flach geneigtes Pultdach mit Eindeckung aus Bitumenbahnen.
Treppen:	¼ gedrehte Holztreppe mit Handlauf

### 3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Außenjalousien.
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Glastür
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen; neuerer Zählerschrank
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung

### 3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden: Fliesen, Holzwerkstoff- und textile Auslegeware
	Wandbekleidungen: Tapeten in den Wohnräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche und Fliesen in den Nassbereichen der Sanitärräume
	Decken: Tapeten oder Putz

Sanitärausstattung: Erdgeschoss: Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC

Obergeschoss: Wannenbad mit Waschtisch und WC

-neuerer Sanitärstandard-

### 3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung

Besondere Einbauten: Einbauküche (bleibt unberücksichtigt)

Grundrisslösung(en) Mit Einschränkungen zweckmäßig. Ein Raum im DG ist nur über das Badezimmer zugänglich.

Besonnung und Belichtung ausreichend

Unterhaltungszustand ausreichend, tlw. unterdurchschnittlich

Schäden/Mängel: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch ist auf Fertigstellungsaufwand in einem Raum im Erdgeschoss hinzuweisen (Fußboden, Wand und Deckendekorationen, Putzarbeiten, Schalter- und Dosenabdeckungen).

### 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	1	15%	0,15
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	2,5	5%	0,13
7	Sanitäreinrichtungen	3,5	9%	0,32
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,2

### 3.3 Nebengebäude, Anbauten

- Fertigarage mit Flachdach und Zufahrt über ein Metallschwinger Bj. ca. 1982. Nach Angaben des Bewohners ist die Garage feucht. Die Grundfläche beträgt ca. 25 m<sup>2</sup>.
- Überdachte und umschlossener Freisitz in Holzständerbauweise mit lichtdurchlässiger Kunststoffeindeckung. Die Grundfläche beträgt ca. 24 m<sup>2</sup>.
- Einfaches Carport in Holzständerbauweise mit flachem Dach
- Holzgartenhaus
- Gartenhütte in Holzbauweise

### 3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster, Betonplatten
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Einfriedungen:	Metallzaun mit Zufahrts- und Hoftor
Sonstiges:	Biotop

### 3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt auf der Kanalsüdseite der Stadt Brunsbüttel in einem gemischt bebauten Gebiet. Die Verkehrsanbindung ist gut. Die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfordert die Kanalüberquerung mit der Fähre. Es bestehen Immissionen durch die Schleuse und die angrenzenden Gewerbebetriebe. Die Entfernung zu dem LNG-Terminal beträgt etwa 1.000 m (Luftlinie). Immissionen durch Betriebsgeräusche können nicht ausgeschlossen werden.
Grundstück:	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend.
Wohnhaus:	Das Wohnhaus ist in einem einfacheren bis mittleren baulichen Standard errichtet. Die Wohnfläche ist für einen drei- bis vier Personenhaushalt ausreichend dimensioniert. Die Belichtung der Wohnräume mit Tageslicht ist ausreichend.  Es besteht Fertigstellungsbedarf an einem Raum im Erdgeschoss-
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard die

heutigen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Marktlage:

Die Nachfrage am Markt für Einfamilienhausgrundstücke ist derzeit zurückhaltend. Die Kaufpreise sind spürbar rückläufig.

Die Kanalsüdseite zählt wegen des industriellen Umfelds zu den weniger nachgefragten Wohnlagen der Stadt.

## 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<sup>1</sup> vom 14. Juli 1921 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 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>2</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> Immobilienwertermittlungsverordnung;

<sup>2</sup> 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 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	01.01.2022
Bodenrichtwert	60,00 €/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 des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	11.07.2023
Grundstücksgröße	566 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

**4.2.4 Schätzung des Bodenwerts**

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			60,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2022	11.07.2023	1,00	<b>E 01</b>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			60,00 €/m <sup>2</sup>	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>	1,11	<b>E 02</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	Baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	trapezförmig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			66,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			566 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>			<b>37.696 €</b>	
<b>gerundet</b>			<b>37.700 €</b>	

**Erläuterungen zur Bodenwertschätzung****E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

**E 02**

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbau beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/566) m<sup>2</sup> 1,11.

### 4.3. Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in der 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 des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>3</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).

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 1.33 der NHK 2010, in der Standardstufe 2,2

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m<sup>2</sup> BGF) abgebildet.

<b>Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert</b>		<b>Flachdach oder flach geneigtes Dach</b>				
		1	2	3	4	5
<b>Standardstufe</b> <b>freistehende Einfamilienhäuser<sup>3</sup></b>	<b>1.33</b>	<b>785</b>	<b>870</b>	<b>1 000</b>	<b>1 205</b>	<b>1 510</b>

<sup>3</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Bei einer Standardstufe von 2,2 betragen die NHK rd.

$$(870 + 130/10 \cdot 2) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 896 \text{ €/m}^2$$

### 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 2023 (um basiert von 2015 = 100) **177,9**.

### 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 der in jüngerer Vergangenheit erfolgten Veränderungen und dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag auf rd. **30 Jahre** geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 30 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 30) / 80 = \text{rd. } 63 \%$$

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

### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Wohngebäude</b>
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.33
	NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF modifiziert	896 €/m <sup>2</sup>
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	177,9
=	<b>NHK zum Stichtag/m<sup>2</sup> BGF, inkl. Baunebenkosten</b>	<b>1.594 €</b>
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	132 m <sup>2</sup>
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>210.408 €</b>
-	Alterswertminderung 63%	-132.557 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	77.851 €
+	Zeitwert der Anbauten und sonstigen baulichen Anlagen pauschal	7.500 €
=	<b>Zeitwert des baulichen Anlagen gesamt</b>	<b>85.351 €</b>
+	Zeitwert der Außenanlagen	7 % 5.975 €
+	Bodenwert	37.700 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>129.026 €</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.

Die SF werden gewöhnlich von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Aktuelle Marktanpassungsfaktoren werden vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde derzeit nicht veröffentlicht. Daten aus vergleichbaren Gebieten, die im NHK 2010 Modell abgeleitet wurden, liegen ebenfalls nicht vor. Bei fehlender Datenlage kann der Marktfaktor auch sachverständig geschätzt werden.

Nach Beobachtung der gegenwärtigen Preistendenzen und Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ist unter Berücksichtigung der Lage im Verhältnis zur Höhe des (vorläufigen) Sachwerts eine kalkulatorische Marktanpassung mit dem Faktor 1,25 marktkonform.

### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>129.026 €</b>
x	Sachwertfaktor	1,25
=	<b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b>	<b>161.283 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		161.283 €
in €/m <sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>	1.646 €/m <sup>2</sup>
Bodenanteil der Baufläche rd.	37.700 €	~23 %

### 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.

#### Fertigstellungsbedarf

Im vorliegenden Fall ist für den Fertigstellungsbedarf an dem Raum im Erdgeschoss eine Wertminderung abzusetzen. Aus Marktgesichtspunkten ist ein Abschlag in Höhe von insgesamt 1.500 € angemessen.

**4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens**

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>161.283 €</b>
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>-1.500 €</b>
<b>=</b>	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>159.783 €</b>

## 5 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 Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Brunsbüttel	3997	1	566 m <sup>2</sup>

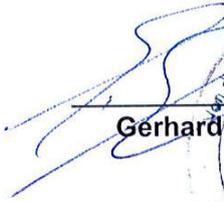
Lage: Annastraße 3, in 25541 Brunsbüttel zum Wertermittlungsstichtag am 11.07.2023 geschätzt zu:

**160.000,00 €**

**- ein - hundert - und - sechzig - 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 17.07.2023**

  
**Gerhard Hautmann**  
Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
Amtsgericht 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 Richtlinien<sup>4</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- 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 06/2023, [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://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.

---

<sup>4</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

### Nr. 1 Bruttogrundfläche

<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	8,25		8,00		66,00	
Dachgeschoss	8,25		8,00		66,00	
<b>Summe Wohngebäude</b>						<b>132,00</b>

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.:

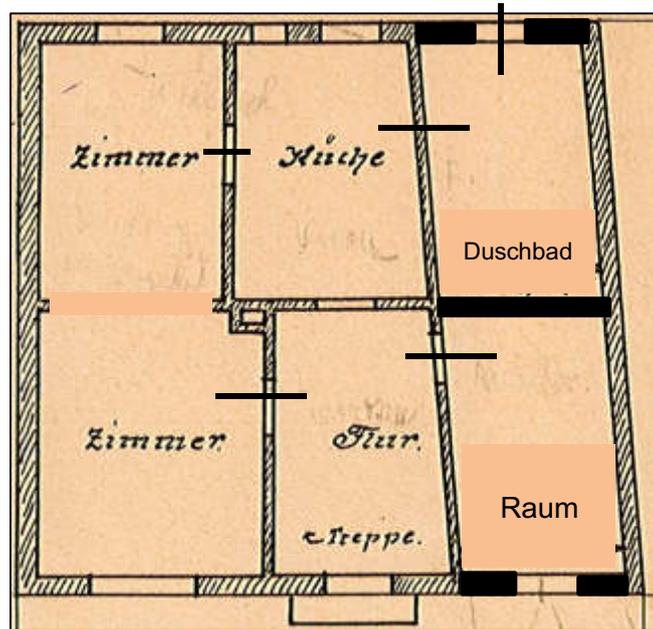
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

### Nr. 2 Wohnfläche

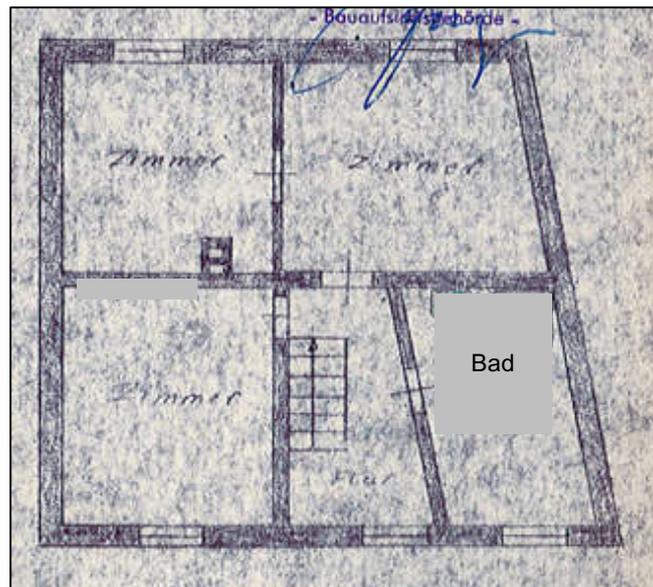
	<b>Erdgeschoss</b>	
+	Wohn-/Esszimmer	20,00 m <sup>2</sup>
+	Küche	9,00 m <sup>2</sup>
+	Bad	7,00 m <sup>2</sup>
+	Raum	7,00 m <sup>2</sup>
+	Flur	6,00 m <sup>2</sup>
+	EG-gesamt	49,00 m <sup>2</sup>
+		
+	Flur	6,00 m <sup>2</sup>
+	Raum	20,00 m <sup>2</sup>
+	Raum	16,00 m <sup>2</sup>
=	Bad	7,00 m <sup>2</sup>
	OG-gesamt	49,00 m <sup>2</sup>
<b>=</b>	<b>Gesamt EG + OG</b>	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>

### Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)

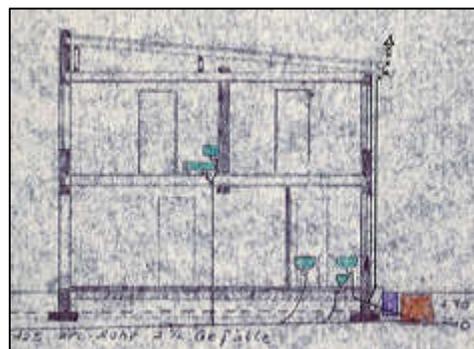
#### Freisitz



Gliederung EG (modifiziert)



Gliederung OG (modifiziert)



Schnitt

**Nr. 4 Bilder**



Gartenansicht



Ansicht von



Gartenbereich



Boulastenverzeichnis von <u>Brunsbüttel</u>		Boulastenblatt Nr. <u>233</u>	Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Annastraße 3</u>			
Gemarkung <u>Brunsbüttel</u>		Flurstück <u>34/14</u>	
Flur <u>114</u>			
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1			
1	Das geplante Bauvorhaben darf nur als Wohnung für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 (3) 1 BauNVO genutzt werden. Eingetragen am 07.07.1986 aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 07.07.1986		

/ Dipl.-Ing.

NW 6003002 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 5/89