

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Lorscher Straße 38
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 8/24
Reg.- Nr.: 002/2025
Erstelldatum: 21.09.2024
Ergänzung: 26.01.2025

❖ 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



Ergänzungsgutachten

(zum Gutachten 33 K 8/24 vom 21.09.2024)

über den Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus und gewerblichen Hallen bebauten Grundstücks. Anschrift: Vereinsstraße 4, in 25746 Heide.
Eingetragen im Grundbuch von Heide, Blatt 2366 BV Nr. 5



Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag am 11.01.2025

168.000,00 €

- ein - hundert - acht - und - sechzig - tausend - Euro -

Dieses Ergänzungsgutachten umfasst 11 Seiten - Ausfertigung Nr. 1 von 2

Inhalt

1.	Veranlassung	3
2.	Grunddaten zu dem Bewertungsgegenstand	3
3.	Innenbesichtigung.....	4
4.	Ergänzende Beschreibung.....	4
4.1	Wohnhaus	4
4.1.1	Gebäudeausbau (zu Nr. 3.2.4, S. 13).....	4
4.1.2	Gebäudezustand	4
4.1.3	Bilder zum Dachgeschossausbau	5
4.2	Zustand der gewerblichen Anbauten.....	5
4.3	Gesamteinschätzung.....	7
5.	Neuberechnung	8
5.1	Bodenwert	8
5.2	(vorläufiger) Ertragswert.....	8
5.3	Kalkulatorische Ausbau und Instandsetzungskosten	9
5.4	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	9
6	Verkehrswert	10

1. Veranlassung

Auf Weisung des Amtsgerichts Meldorf vom 10.12.2024 ist das Anscheinsgutachten zum Aktenzeichen 33 K 8/24 vom 21.09.2024/12.10.2024 nach Vornahme einer Innenbesichtigung zu ergänzen.

2. Grunddaten zu dem Bewertungsgegenstand

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Heide
	Blatt	2366
	Bestandsverzeichnis Nr.	5
	Gemarkung	Heide
	Flur	15
	Flurstück	74/80
	Lage	Vereinsstraße 4
	Größe	1.259 m ²

Eigentümer: Als Eigentümer ist _____, geb. am _____ im Grundbuch eingetragen.

Eckdaten: Die Eckdaten zu dem Grundstück und dem Gutachten vom 21.09.2024/12.10.2024 sind im Folgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Grundstücksgröße	1.259 m ²
Bodenrichtwert/Richtwertgröße	100 €/m ² / 800 m ²
Bodenrichtwert angepasst	78,30 €/m ²
Bodenwert gesamt	98.580 €
Bebauung	eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, BJ. ca. 1921, ca. 1989 saniert und erweitert, 1 Wohnung Büro, Werkstatt mit Lager, Nebengebäuden und überdachter Ladezone, Baujahr ca. 1962, nachträglich umgebaut und erweitert
Erkennbarer baulicher Zustand	Umfangreicher Ausbau und Sanierungsaufwand
Wohnfläche gesamt ca.	ca. 122 m ²
Gewerbliche Nutzfläche ca.	ca. 644 m ²

3. Innenbesichtigung

Die Innenbesichtigung fand am Samstag, dem 11.01.2025 in Gegenwart des Eigentümers statt. Die Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.

4. Ergänzende Beschreibung

Nach den örtlichen Feststellungen sind die Ausführungen im Gutachten vom 21.09.2024/12.10.2024 wie folgt zu ergänzen:

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Gebäudeausbau (zu Nr. 3.2.4, S. 13)

Fenster:	Ältere Holzfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Holztür mit Glaseinsatz
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Elektrik:	Hauselektrische Anlage im Standard der 1990er Jahre, mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen.
Heizung:	Gasheizung Baujahr 1990
Dekorationen:	Fußböden überwiegend mit hellen Fliesen; Wände in den Wohnräumen tapeziert und gestrichen; Wände im Bad raumhoch hell gefliest; Decken mit hellen Holzwerkstoffbekleidungen, sonst tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Sanitärausstattung im EG:	Badezimmer im Erdgeschoss mit Wanne, Waschtisch und WC; separates WC

4.1.2 Gebäudezustand

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

- Die alten Holzfenster sind sanierungsreif
- Das Dachgeschoss ist entkernt und nicht ausgebaut. Trockenbauarbeiten sind überwiegend ausgeführt aber noch nicht abgeschlossen.
- Die Treppe zum Dachgeschoss erfüllt nicht die heutigen Anforderungen an das erforderliche Steigungsverhältnis.
- Auf den Spanplatten im Dachboden bilden sich Wasserränder ab
- Im Erdgeschoss sind Türleibungen und Trockenbauarbeiten fertig zu stellen.

4.1.3 Bilder zum Dachgeschossausbau



Treppe zum DG



Ausbauzustand DG

4.2 Zustand der gewerblichen Anbauten

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

- Die Dachterrasse über dem Wohnhausanbau (ehem. Bürobereich) ist teilweise verrottet.
- Es bestehen erhebliche Feuchtigkeitsschäden am Dach der ehemaligen Werkstatt mit teilweise eingestürzter Tragkonstruktion.
- Am Holzfußboden bestehen Feuchtigkeitsschäden (ggf. über Leckagen am Dach). Befall von holzerstörenden Pilzen (möglicherweise Hausschwamm) kann nicht ausgeschlossen werden. Eine endgültige Beurteilung kann nur durch einen Sonderfachmann für Holzschutz erfolgen.
- Die seitliche Eingangstür (Holztür) ist beschädigt.
- Im südwestlichen Hallenbereich bestehen Feuchtigkeitsschäden an der Decke und am Fußboden (Dachundichtigkeiten).
- Teilweise ist die Dachkonstruktion verrottet und eingestürzt.



Dachterrasse über dem ehem. Bürobereich



seitliche Holztür



Blick in die Halle nach Südwesten



ggf. Holzzerstörer



Wasserschäden an der Hallendecke und an Holzteilen



4.3 Gesamteinschätzung

Gebäudezustände:

Wohnhaus:

Zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Wohngebäudes ist im Erdgeschoss neben einigen Instandsetzungsarbeiten eine Grundrenovierung erforderlich. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der energetische Zustand entspricht dem eines nicht sanierten Altbaus. Es sind die Kosten des Dachgeschossausbaus und die einer Grundrenovierung im Erdgeschoss zu kalkulieren.

Gewerbliche Anbauten:

Die gewerblichen Anbauten sind wirtschaftlich überaltert und teilweise baufällig. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an vergleichbare Produktions- oder Lagerflächen. Es ist mit signifikanten Reparatur- und Instandsetzungskosten zu rechnen.

Wirtschaftliche Perspektive:

Die wirtschaftliche Zukunft wird, ordnungsgemäße Instandsetzung vorausgesetzt, auch weiterhin in der Nutzung als Wohn- und Geschäftsgrundstück gesehen.

5. Neuberechnung

Die Neuberechnung berücksichtigt die Feststellungen bei der örtlichen Aufnahme am 11.01.2025.

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird laut dem Gutachten vom 21.09.2024/12.10.2024 mit **98.580 €** in die Berechnung eingestellt.

5.2 (vorläufiger) Ertragswert

Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Bewertungsansätzen wird auf die Ausführungen unter Nr. 4.3 des Gutachtens vom 21.09.2024/12.10.2024 verwiesen. Die gegenständliche Schätzung erfolgt unter der „fiktiven“ Annahme eines ordnungsgemäßen Ausbaus und einer vollständigen Instandsetzung. Unter dieser Voraussetzung wird der Liegenschaftszins auf den Kreisdurchschnittswert für Wohn- und Geschäftsgrundstücke angepasst. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter dieser Prämisse mit rd. 30 Jahren in die Berechnung eingestellt.

Einheit und Lage	Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
Wohnhaus	wohnen	122	8,00	976,00	11.712
Büroanbau	Büro	90	7,00	630,00	7.560
Werkstatt/Hallen	Werkstatt/Lager	554	2,50	1.385,00	16.620
= Summe				3.109	35.892

					€
	Marktüblicher Jahresrohertrag				35.892
-	Bewirtschaftungskosten in v. H. des Jahresrohertrags ca.		-20%		-7.178
=	Jahresreinertrag des Grundstücks				28.714
x	Rentenbarwertfaktor	i = 6,30 %	n = 30 Jahre		13,33
=	kapitalisierte Reinerträge				382.758
+	diskontierter Bodenwert	98.580 €	0,1600		15.773
=	(vorläufiger) Ertragswert				398.531

	Verhältniszahlen		€
	(vorläufiger) Ertragswert		398.531
=	€/m ² Wohn- und Nutzfläche	766 m ²	520
=	Rohertragsvervielfältiger	35.892 €	11,1
=	Bodenanteil am Ertragswert	98.580 €	24,7%

5.3 Kalkulatorische Ausbau und Instandsetzungskosten

Für die anstehenden Ausbau und Instandsetzungskosten ist eine wirtschaftliche Wertminderung von dem (vorläufigen) Ertragswert abzusetzen. Diese wird überschlägig mit rd. 300 €/m² Wohn- und Nutzfläche kalkuliert.

Wohn- und Nutzfläche rd.	766 m ²
Kalkulatorische Ausbau und Instandsetzungskosten rd.	300 €/m ²
Wirtschaftliche Wertminderung gesamt	-229.800 €
Gerundet	-230.000 €

Diese wirtschaftliche Wertminderung kann positiv oder negativ von dem tatsächlichen Kostenaufwand abweichen. Sie dient insoweit vorrangig der Angleichung an den Verkehrswert eines Grundstücks mit mangelfreien baulichen Anlagen im Rahmen der marktüblichen Akzeptanz.

5.4 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	398.531 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung	-230.000 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	168.531 €

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Wohn- und Geschäftsgrundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Heide	2366	5	1.259 m ²

Lage: Vereinsstraße 4 in 25746 Heide, zum Wertermittlungsstichtag am 11.01.2025 geschätzt zu:

168.000,00 €

- ein - hundert - acht - 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 26.01.2025

Gerhard Hautmann



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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien¹:

- 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 12/2024 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
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 3. Auflage 2010

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.

¹ jeweils in der aktuellen Fassung;