

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein
 Göhler Straße 90
 23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
 Markt 22
 23758 Oldenburg in Holstein



Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2019
Objektanschrift	Vogelfluglinie 15, 23758 Oldenburg in Holstein
Wertermittlungstichtag	19. November 2024 = Qualitätstichtag
Grundstücksgröße	576 m ²
Wohnfläche ca.	118 m ²
Grundbuch von Oldenburg in Holstein, Blatt 4373	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Oldenburg in Holstein, 004, 368

Verkehrswert 491.000 €

Zubehör	2.000 €
Lasten und Beschränkungen	keine

Datum: 29. Januar 2025

Unterschrift

Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage	10
3.2	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben	10
3.2.1	Das Grundbuch	10
3.2.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen	10
3.2.3	Baugenehmigung	11
3.2.4	Das Baulastenverzeichnis	11
3.2.5	Erschließung/ Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge	11
3.2.6	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge	11
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
3.3.1	Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks	11
3.3.2	Erschließungszustand	11
3.3.3	Beschreibung des Gebäudes	12
3.3.4	Beschreibung der Außenanlagen	13
3.3.5	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)	14
3.3.6	Energetischer Zustand	14
3.3.7	Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung	14
3.3.8	Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer	15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1	Grundlagen	17
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
4.1.2	Kaufpreissammlung	17
4.1.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.2	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021	19
4.3	Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021	21
4.3.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	21
4.3.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten	21
4.3.3	Wertminderung wegen Alters	23
4.3.4	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	23
4.3.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht	23
4.3.6	Marktanpassung	24

4.3.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
4.3.8	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....	26
4.3.9	Sachwert	27
4.4	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021	28
4.4.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	28
4.4.2	Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag.....	29
4.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	29
4.4.4	Reinertrag	30
4.4.5	Liegenschaftszinssatz	31
4.4.6	Bodenwertverzinsungsbetrag - für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens	32
4.4.7	Vorläufiger Ertragswert.....	32
4.4.8	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
4.4.9	Ertragswert	33
4.5	Vergleichswertverfahren - § 24 – 26 ImmoWertV 2021	34
4.5.1	Allgemeines.....	34
4.5.2	Kaufpreise vergleichbarer Objekte	34
4.5.3	Statistische Prüfmasse und bereinigte Vergleichswerte.....	36
4.5.4	Weitere Merkmale	37
4.5.5	Vergleichswert	38
5.	Verkehrswert	39
6.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis.....	40
7.	Versicherung / Erklärung des Gutachters	41
Anlagen	42	
1.	Übersichtsplan/ Regionalplan/ Ortsplan	42
2.	Flurkarte	44
3.	Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)	45
4.	Wohnflächen	49
5.	Ausschnitt B-Plan Nr. 41 (nicht maßstabsgerecht)	50
6.	Ausschnitt BRW-Karte.....	51
7.	Fotodokumentation	52

Einfamilienhaus, Massivbauweise, Baujahr 2019, nicht vermietet, nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Wohnfläche gesamt ca. 118 m², kein Instandhaltungstau, Grundriss durchschnittlich, Grundstücksgröße 576 m², kleiner Schuppen, zwei Parkplätze, Lage in Wohngebiet, Außenanlagen einfach

Übliche Abkürzungen:

BV	- Bestandsverzeichnis
KG	- Kellergeschoss
EG	- Erdgeschoss
OG	- Obergeschoss
DG	- Dachgeschoss
SB	- Spitzboden
BJ	- Baujahr
BK	- Baukörper
W	- Wohnung
WE	- Wohnungseigentum
TE	- Teileigentum
SE	- Sondereigentum
KP	- Kaufpreis
VW	- Vergleichswert
EW	- Ertragswert
SW	- Sachwert
HK	- Herstellungskosten
BRW	- Bodenrichtwert
EFH	- Einfamilienhaus
ZFH	- Zweifamilienhaus
DHH	- Doppelhaushälfte
MFH	- Mehrfamilienhaus
Gb	- Geschosswohnungsbau
FLK	- Freilegungskosten
Wfl.	- Wohnfläche
Nfl.	- Nutzfläche
HAR	- Hausanschlussraum
HWR	- Hauswirtschaftsraum

1. Zusammenstellung der Ergebnisse

1.1 Übersicht zur Berechnung

Verkehrswert des Grundeigentums: Grundbuch von Oldenburg in Holstein, Blatt 4373	
Bodenwert, unbelastet	: 104 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.	: 181 €/m ²
Grundstücksgröße	: 576 m²
Art der künftigen Nutzung	: Wohnen
Erschließungszustand	: erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche gesamt ca.	: 118 m ²
Sachwertverfahren:	
vorläufiger Sachwert	: 469 T€
marktangepasster vorläufiger Sachwert	: 493 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
Zubehör	: 2 T€
Sachwert	: 495 T€
Ertragswertverfahren:	
vorläufiger Ertragswert	: 478 T€
Eckdaten	
Jahresrohertrag	: 16.284 €/a
Jahresreinertrag	: 13.679 €/a
Liegenschaftszinssatz	: 2,50 %
Restnutzungsdauer	: 75 Jahre
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
Ertragswert	: 478 T€
Vergleichswertverfahren:	
vorläufiger Vergleichswert	: 491 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	: 0 T€
Vergleichswert	: 491 T€
Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren	
Verkehrswert gerundet	: 491 T€
Verkehrswert / Wohnfläche : 4.161 €/m²	

Ausgehend vom Verkehrswert ist eine tiefergehende Plausibilisierung nicht möglich, da die vom Gutachterausschuss vorgelegten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung (sh. Punkt 4.5. des Gutachtens) das Marktniveau deutlicher dokumentieren als jede überregionale Auswertung von Maklerbüros und Immobilienverbänden.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Verkehrs- und Geschäftslage - sh. Pkt. 3.1
- b) Baulicher Zustand und Reparaturen - sh. Pkt. 3.3.5
- c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen - keine
- d) Verdacht auf Hausschwamm - nein

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht - nein
- b) Name und Anschrift des Bezirksschornsteinfegers - Bezirksschornsteinfeger

- c) Name und Anschrift des Verwalters - 23730 Neustadt i. H.
- kein Sondereigentum
- d) Miet- und Pachtverhältnisse - von Miteigentümerin mietfrei
bewohnt
- e) Wohnpreisbindung - keine
- f) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist - nein
- g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind - keine
- h) Ob ein Energiepass vorliegt - ja

Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg i.H. zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt. Auftragsgemäß ist **das, im Grundbuch von Oldenburg in Holstein, Blatt 4373 im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 1 bezeichnete, Grundstück** zu bewerten.

Das beauftragte Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt und bildet darüber hinaus keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Struktur des Gebäudes und Nutzung

Laut Bauakte wurde das Gebäude 2019 errichtet. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das von einer Miteigentümerin bewohnt wird. Das massiv errichtete Gebäude hat keinen Keller, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Schuppen und zwei Stellplätze.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 19.11.2024. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

„(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Ortsbesichtigung

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 28.10.2024 zum Ortstermin am 19.11.2024 eingeladen. Das Objekt konnte im Beisein beider Eigentümer vollumfänglich besichtigt werden. Weiterhin war _____ als sprachliche Stütze für die Antragsgegnerin anwesend.

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, abhängig von der Zugänglichkeit des Objektes und der zur Verfügung gestellten Zeit, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wurde nicht die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, Heizungsanlagen, technischer Betriebseinrichtungen und Abwasseranlagen geprüft. Dies würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

Unterlagen

- Grundbuch von Oldenburg i. H., Blatt 4373
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Straßenanliegerbescheinigung
- Kopien aus der Bauakte des Kreises Stormarn
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Kreises Stormarn
- Fotos
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte
- Energieausweis

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Lage

Lage regional

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Oldenburg in Holstein, im Kreis Ostholstein, im Bundesland Schleswig- Holstein (sh. Anlage 1 - Übersichtsplan).

Oldenburg ist eine Kleinstadt, etwa 10 km von der Ostsee entfernt. Der Ort hat ca. 10.000 Einwohner und ist Sitz der Amtsverwaltung der zum Amt Oldenburg Land zusammengeschlossenen umliegenden Gemeinden.

Lage örtlich

Das Wohnhaus befindet sich in einer um 2010 bis 2020 entstandenen Wohnsiedlung am westlichen Ortsrand nahe der Autobahn. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km, zum Schulcampus 1,6 km und zum nächsten Spielplatz 140 m.

Wirtschaft/ Bildung und Versorgung/ Kultur

Hauptwirtschaftszweige des Ortes sind Einzelhandel und Tourismus. Neben dem Tourismus und dem Handel sind weiterhin die elektronische Industrie und die Medizintechnik die bedeutendsten Wirtschaftsbereiche in der Region. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Berichtsmonat November 2024 der Agentur für Arbeit Lübeck im Geschäftsbezirk Oldenburg 5,1 %.

Kindergarten, Förderschule, Gymnasium, Sporthalle, Tennisplätze, Sportplatz und Berufsschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 bis 15 Minuten, Grund- und Gemeinschaftsschule in etwa 20 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum (ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Rad bzw. ca. 5 Minuten mit dem Auto) und in den Gewerbegebieten, im Umkreis von 3 km, vorhanden.

Weiterhin befinden sich in der ehemaligen Kreisstadt Oldenburg die Volkshochschule, das Krankenhaus, das Amtsgericht, das Finanzamt, und weitere öffentliche Einrichtungen.

Kulturelle Angebote gibt es vom Kulturbund Wagrien, durch die „Slawische Burg“ mit Museum und Slawenland sowie durch Veranstaltungen des Schleswig- Holsteiner Musiksommers uvm. Oldenburg hat ein Kino. Das Ferienparadies „Weißenhäuser Strand“ befindet sich 5 km von der Stadt entfernt. Verschiedene, nahegelegene Ostseestrände sind in 10 - 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen, ebenso die „Holsteinische Schweiz“ als Naherholungsgebiet.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch drei Zufahrten zur Bundesautobahn A 1. Lübeck und Kiel sind in ca. 30 - 40 Minuten; Hamburg ist in einer Stunde zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Zentralbahnhof

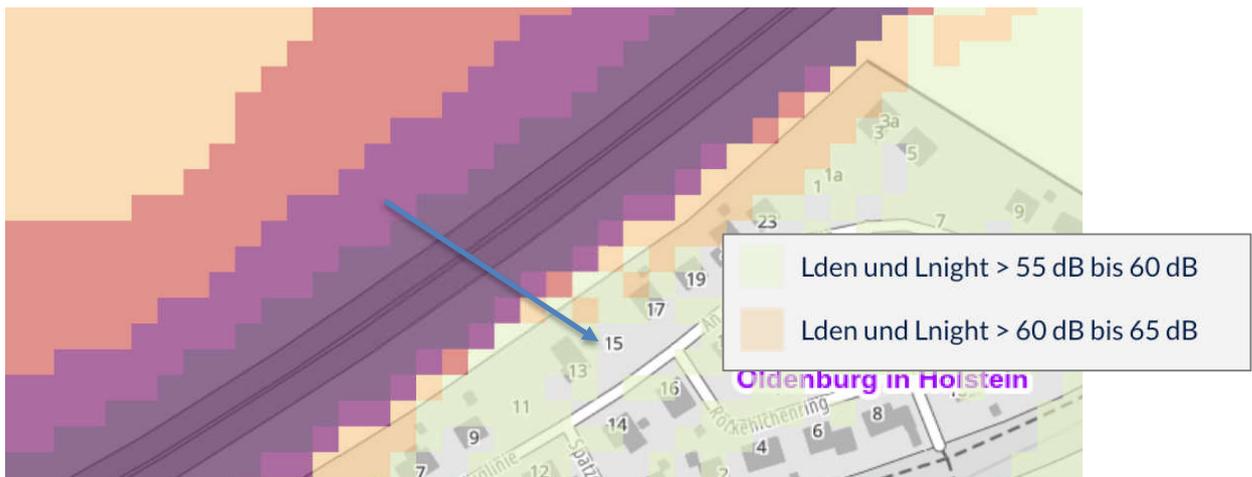
Der nächste Zentralbahnhof befindet sich in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland zu erreichen ist. Durch den Neubau der Bahnstrecke auf der Vogelfluglinie fahren zurzeit keine Züge. Stattdessen fährt im Stundentakt ein Schnellbus als Schienenersatzverkehr.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 1,5 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Immissionen

Einschränkungen gibt es durch den Wall an der Nordwestseite mit der Autobahn. Die Lärmbelästigung durch die Autobahn wird im Gartenbereich mit L_{den} (Tag) und L_{Night} (Nacht) > 55 dB bis 60 dB beschrieben [17].



Demografische Situation

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe, mit wachsendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen bleibt die Einwohnerzahl in Oldenburg **als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums** stabil, die Altersstruktur wird sich jedoch verschieben, so dass mehr ältere Einwohner als jüngere vorhanden sind.

3.1.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage ist im Bezug zur Stadt mit durchschnittlich (mittel) zu bewerten. Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind ebenfalls durchschnittlich. Die Nordwestseite ist die Gartenseite, so dass im Sommer hier die Besonnung gut ist. Da das Wohngebiet noch nicht sehr alt ist, wohnen auch viele junge Familien dort. Nachteilig sind die Immissionen, die durch die Autobahn vorhanden sein können.

Geschäftslage

Keine Geschäftslage

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Grundbuch

Grundbuch von Oldenburg in Holstein – Blatt 4373 - auszugsweise

Ausdruck vom 01.11.2024 um 08:34:52

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Oldenburg i.H.			Blatt 4373	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
1	2	a	b		e		4		
1		Oldenburg	004	368	Gebäude- und Freifläche, An der Vogelfluglinie 15			5	76

In der II. Abteilung ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dies ist ein Sicherungsvermerk, der keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Eintragungen in der III. Abteilung sind nicht bekannt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B-Plan Nummer 41 der Stadt Oldenburg in Holstein mit Rechtskraft seit dem 27. Februar 2009 vor. Folgende Festsetzungen gelten für das Grundstück:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- 0,25 - Grundflächenzahl
- II - Zweigeschossige Bauweise
- ED - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Satzungen

Eine Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den Bereich besteht nicht. Das Objekt liegt in keinem Sanierungs-, Umlegungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbauegebiet.

3.2.3 Baugenehmigung

Der Neubau des Einfamilienhauses wurde 2018 im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

3.2.4 Das Baulastenverzeichnis

, zuständige Sachbearbeiterin im Kreis Ostholstein, teilt schriftlich mit, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

3.2.5 Erschließung/ Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und technisch voll erschlossen, so dass Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen. Die Stadt Oldenburg in Holstein hat eine Straßenausbaubeitragssatzung, in der wiederkehrende Beiträge beschlossen sind. Diese Beitragssatzung ist unter Stadt Oldenburg in Holstein, Ortsrecht einsehbar.

3.2.6 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Das Einfamilienhaus ist nicht vermietet. Es wird zurzeit zu Dauerwohnzwecken bewohnt.

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und ist eben. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 18 m und die Tiefe ca. 30 m. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet. Hinter dem Grundstück befindet sich ein Grünstreifen vor der Böschung zur Autobahn, der nicht Teil des Grundstücks ist und somit von jeglicher Bebauung oder Bewirtschaftung und Bepflanzung freizuhalten ist. Der Grünstreifen dient der Autobahnmeisterei für Pflegearbeiten am Lärmschutzwand und seiner Bepflanzung. Die Fläche kann jedoch auf eigenes Risiko benutzt werden zum Spielen, Gehen oder Sitzen.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich in einer mit rot/grauem Betonsteinpflaster befestigten Anliegerstraße mit Parkflächen und Fußweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon erschlossen. Es ist ein Glasfaseranschluss vorhanden. Der Fernsehempfang erfolgt neben dem Internet über eine Satellitenschüssel.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Nachfolgende Informationen stammen teilweise aus der Baugenehmigung und beruhen, soweit erkennbar, auf Augenschein.

Raumaufteilung:

Siehe Bauzeichnungen in Anlage 3. Das Wohnhaus hat vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, zwei Bäder, eine Küche und einen Hauswirtschaftsraum.

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. vom Hersteller „Team-Massivbau GmbH“ in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Außenwandstärke beträgt in Erd- und Dachgeschoss laut Bauzeichnung 44 cm, bestehend aus 11,5 cm Vormauerziegel rot, 3,0 cm Fuge, 12 cm Mineralwolle dämmung WLG 0,35 und 17,5 cm Porenbetonmauerwerk.

Das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° ist eine Holzkonstruktion und gedeckt mit roten Betondachsteinen. Abseiten und oberste Geschossdecke sind nach den im Jahr 2018 gültigen Vorschriften gedämmt. Zum Spitzboden ist eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe vorhanden.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist eine Stahlbetondecke; der untere Abschluss des Gebäudes ist eine Betonsohle. Die Geschosstreppe ist eine Holzstreppe (Kiefer o. ä.) mit offenen Setzstufen, Trittstufen mit Teppich belegt.

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Hauseingangstür: Kunststoffelement mit Glasausschnitt, 3-fach Verriegelung

Nebeneingangstür: Kunststoffelement mit Glasausschnitt

Wände: geputzt und gestrichen, im Bad ca. 1,50 m in der Dusche raumhoch weiß
gefließt

Decken: gestrichen

Fußböden: durchgehend Fliesen in Holzoptik

Innentüren: Futterahmen und Holztürblatt Holz furnier

Fenster: Kunststofffenster 3-fach isolierverglast weiß, Schallschutzverglasung

Bad EG: Bodengleiche Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch

Dachgeschoss:

Wände/Abseiten:

tapeziert oder nur gestrichen, im Bad ca. 1,50 m in der Dusche raumhoch weiß
gefließt

Decken: gestrichen
Fußböden: Vinylfußboden in Holzoptik, Bad Fliesen dunkelgrau
Innentüren: Futterahmen und Holztürblatt Holzfurnier
Fenster: Kunststofffenster 3-fach isolierverglast weiß, Schallschutzverglasung
Bad DG: Badewanne, Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch

Spitzboden:

Vollflächig mit OSB-Platten belegt

Haustechnik:

- Elektroleitungen unter Putz
- Glasfaser
- Lüftungsanlage
- Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im ganzen Haus

Besondere Bauteile:

- Überdachung Terrasse Metallrahmenkonstruktion lackiert und Glasdach

Zubehör:

- Einbauküche: Korpus, Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank

Weitere Gebäude:

- Kleiner handelsüblicher Holzschuppen, Größe geschätzt ca. 2,5 m x 3 m

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. Der Vorgarten ist mit Rasen bewachsen. Weiterhin ist hier eine mit buntem Kies gestaltete größere Fläche von geschätzt 50 bis 60 m² vorhanden (siehe Fotos).

Seitlich ist eine breite Fläche mit grauem Betonsteinpflaster als Stellplatzfläche für PKW befestigt. Zur Nordostseite ist das Grundstück mit Scheinzypressen ca. 2 m hoch eingefriedet und zum Nachbarn an der Südwestseite mit ca. 2 m hohem Stabgitterzaun. Der Garten ist begrenzt durch die Böschung der Autobahn. Auch der Garten ist mit Rasen angesät. Das Grundstück ist nicht gärtnerisch angelegt. An der Nordwestseite des Gebäudes befindet sich eine mit Betonsteinpflaster befestigte Terrasse (geschätzt: 3 m x 6 m = 18 m²).

3.3.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden u. a.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge sein. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Im Dachgeschoss sind am Übergang der Dachkonstruktion zum Mauerwerk und an den Stößen Dachschräge/ Decke leichte Setzrisse vorhanden.

Sonst sind, auch aufgrund des Alters, keine Bauschäden bekannt geworden.

3.3.6 Energetischer Zustand

Der Energieausweis hat vorgelegen und ist gültig bis 27.10.2030. Das Gebäude ist dem Baujahr entsprechend gut gedämmt, es ist eine Lüftungsanlage vorhanden und eine Dreifachverglasung der Fenster mit Schallschutzfunktion. Es ist im Energieausweis der Energieeffizienzklasse A zugeordnet. Der Ist-Wert des Primärenergiebedarfs liegt mit 51,7 kWh/(m²*a) unter dem Anforderungswert von 61,9 kWh/(m²*a). Gleiches trifft zu für die energetische Qualität der Gebäudehülle zu. Der Ist-Wert 0,25 W/(m²*K) ist kleiner als der Anforderungswert mit 0,36 W/(m²*K). Der Endenergiebedarf beträgt 45,2 kWh/(m²*a).

3.3.7 Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Zur Ermittlung des Rohertrages im Ertragswertverfahren und zur Beurteilung der Ausnutzung des Grundstücks ist es erforderlich, die Wohn- und Nutzfläche, ggf. die Grundfläche und die Geschossfläche zu ermitteln.

Die Maße in den vorliegenden Grundrissen wurden stichprobenartig geprüft und festgestellt, dass das Einfamilienhaus nach den Bauvorlagen errichtet wurde. Ebenso wurde die Wohnflächenangaben in Anlage 4 anhand der Bauzeichnungen geprüft und festgestellt, dass die Wohnfläche mit den Plänen übereinstimmt.

Die Wohnfläche beträgt hiernach gerundet **118 m²**.

Bauliche Ausnutzung

Die bauliche und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von maximal 0,25 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die zulässige GFZ beträgt somit

$$0,25 + 0,25 * 0,5 = 0,375$$

Einfamilienhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Grundfläche in m ²
Erdgeschoss ca.	10,19*8,60	88
Terrasse	3,00*6,00	18
Summe		106
GRZ Gebäude	106/576	0,18
Zufahrt und Stellplätze	7,00*13,00	91
GRZ Zufahrt und Stellplätze	91/576	0,16
GRZ vorhanden gesamt		0,34

vorhandene GRZ 0,34 < zulässige GRZ 0,375

Da es sich hier um ein Einfamilienhaus handelt, ist nicht vorwiegend die Erzielung von Ertrag maßgeblich, so dass die Ausnutzung des Grundstückes eine untergeordnete Rolle spielt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert ist bei selbstgenutzten Grundstücken abhängig von der Grundstücksgröße.

3.3.8 Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung** voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern und unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer (GND) für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Vorläufige Restnutzungsdauer

	EFH	Einheit
Baujahr	2019	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 2019+80	2099	
Alter 2024-2019	5	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2099-2024	75	Jahre

Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung

„Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich ... insbesondere durch Modernisierung verlängern. Als Modernisierung definiert § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung „bauliche Maßnahmen, die

- 1. den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen,*
- 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder*
- 3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.*

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung“ [14]

Folgende Modernisierungen haben stattgefunden:

Aufgrund des Alters sind noch keine Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Restnutzungsdauer gerundet

75 Jahre

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundlagen

4.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und den **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“.

4.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung zu bebauten und unbebauten Grundstücken und Sondereigentumen geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

4.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu (§§ 27-34 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall (§§ 35-39 ImmoWertV 21).

Es handelt sich der Gebäudestruktur nach um ein Einfamilienhaus. Diese werden oft zur Selbstnutzung erworben, so dass der Wert im Sachwertverfahren zu ermitteln ist.

Da mehrere Ergebnisse die Ergebnisgenauigkeit erhöhen, wird der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein wurden auf Anfrage 12 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vorgelegt. Die Kaufpreise werden auf ihre Eignung geprüft und dann entschieden, ob eine Ableitung des Verkehrswertes daraus möglich ist.

Der Verkehrswert wird zunächst auf der Grundlage eines ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäudes ermittelt, das heißt ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsstaus oder von Schäden am Gebäude. Diese sind laut § 8 ImmoWertV 2021 bei den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss an die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes zu berücksichtigen, sofern erforderlich.

4.2 Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021

Bei unbebauten Grundstücken sowie im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln. In beiden Verfahren ist der gleiche Bodenwert zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt (§ 196 BauGB).

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2024 für die Zone mit dem Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert von 200 €/m², bezogen auf eine Grundstücksgröße von 600 m² ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden. Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben.

Entwicklungszustand des Grundstücks – § 3 ImmoWertV 21

Baureifes Land

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück befindet sich in der Zone in durchschnittlicher Lage, so dass vom Bodenrichtwert, von 200 €/m², ausgegangen werden kann.

Die eingeschränkte Nutzbarkeit des Gartens durch mögliche Lärmbelästigung berücksichtige ich mit einem Abschlag von 10 v. H.

$$200 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 180 \text{ €/m}^2$$

Korrektur wegen der Grundstücksgröße, - tiefe und – form

Das Grundstück ist lagetypisch bebaut. Der Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten zur Abweichung von der Grundstücksgröße ermittelt und veröffentlicht. Das Grundstück ist 576 m² groß. Die Bezugsgröße des Bodenrichtwerts beträgt 600 m². Aufgrund der Geringfügigkeit ist die Umrechnung des Bodenwertes nicht erforderlich.

Korrektur wegen Belastungen

keine

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung

Der Stichtag des Bodenrichtwertes für das Richtwertgrundstück ist datiert auf den 01.01.2024. Bis zum Bewertungsstichtag haben geringfügig Schwankungen im Immobilienmarkt stattgefunden; der Bodenrichtwert ist unverändert geblieben.

$$180 \text{ €/m}^2 \times 576 \text{ m}^2 = 103.680 \text{ €}$$

Bodenwert

104.000 €

4.3 Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer, nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

4.3.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten baulicher Anlagen mit Hilfe geeigneter Erfahrungswerte (Normalherstellungskosten) kommt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – derzeit die Bruttogrundfläche und der Bruttorauminhalt in Betracht, weil nur – bezogen auf diese Bezugseinheiten – vertrauenswürdige Normalherstellungskosten zur Verfügung stehen. Die s. g. reduzierte BGF_{red} wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden unberücksichtigt

BGF EFH		
Bereich a und b)	Bebauung	BGF gesamt in m ² gerundet
Grundfläche EG	10,19*8,60	88
Grundfläche DG	10,19*8,60	88
BGF		176

4.3.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Die aktuelle Tabelle hat das Bezugsjahr 2021 = 100, so dass der Baupreisindex auf das Jahr 2010 umzurechnen ist.

Basisjahr 2021 = 100		Basisjahr 2015 = 100												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">IV/2024</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">130,8</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2021</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">100</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2010</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">unbekannt</td></tr> </table>	IV/2024	130,8	2021	100	2010	unbekannt	↔	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2024</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">unbekannt</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2021</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">127</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2010</td><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">90,1</td></tr> </table>	2024	unbekannt	2021	127	2010	90,1
IV/2024	130,8													
2021	100													
2010	unbekannt													
2024	unbekannt													
2021	127													
2010	90,1													
130,8/100 = 1,308	↔	127*1,308 = 166,12												

Index am Stichtag: $166,12/90,1 \cdot 100 = 184,37$

Entgegen des Berechnungsmodells nach den NHK 2000 sind hier die Baunebenkosten, wie Kosten für Planung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, bereits enthalten.

Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche die Herstellungskosten des Gebäudes zum Bezugsjahr 22010. Die NHK unterscheiden nach fünf Standardstufen, in die das, zu bewertende, Objekt einzuordnen ist. Hierbei ist das Objekt mit dem Standard eines Gebäudes im Jahr 2010 zu vergleichen. Durch die sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüche kann es sein, dass ein, vor längerer Zeit errichtetes Wohngebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Luxusausstattung hatte, heute nach der Sachwertrichtlinie nur mit einem einfachen Standard (1-2) bewertet werden kann, sofern keine Anpassung an den heutigen Standard vorgenommen wurde.

Freistehende Einfamilienhäuser Typ 1.21 – Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut

Das Gebäude wird nach der Beschreibung der Gebäudestandards wie folgt in die Standardstufen eingeordnet:

Freistehende Einfamilienhäuser Typ 1.21	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23
Dächer				1		15
Außentüren und Fenster				0,5	0,5	11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktionen und Teppen			0,5	0,5		11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6

Kostenkennwert für Gebäudeart 1.21:	790	875	1.005	1.215	1.515	€/m² BGF
--	------------	------------	--------------	--------------	--------------	----------------------------

Außenwände	1*23%*1215	279	€/m ² BGF
Dächer	1*15%*1215	182	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5*11%*1215+0,5*11%*1515	150	€/m ² BGF
Innenwände und -türen	1*11%*1005	111	€/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Teppen	0,5*11%*1005+0,5*11%*1215	122	€/m ² BGF
Fußböden	1*5%*1005	50	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5*9%*1005+0,5*9%*1215	100	€/m ² BGF
Heizung	0,5*9%*1005+0,5*9%*1215	100	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5*6%*1005+0,5*6%*1215	67	€/m ² BGF
Herstellungskosten		1.161	€/m² BGF

Die Herstellungskosten entsprechen nahezu der Standardstufe 3,5.

$$\text{Standardstufe 3,5} = (1.005 \text{ €/m}^2 + 1.215 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.110 \text{ €/m}^2$$

$$1.161 \text{ €/m}^2 > 1.110 \text{ €/m}^2$$

$$1.161 \text{ €/m}^2 > \text{Standardstufe 3,5}$$

Die Normalherstellungskosten betragen 1.161 €/m² (Kostenkennwert) einschließlich Baunebenkosten von 17%.

Besondere Bauteile

Terrassenüberdachung

Die hier benannten besonderen Bauteile sind dem Marktanpassungsfaktor immanent und werden nicht gesondert in Ansatz gebracht.

4.3.3 Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Sachverständige wendet eine gleichmäßige Wertminderung (linear) in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021 § 38 an (sh. Punkt 4.3.5 - Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

4.3.4 Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; es gehören aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen dazu.

Nach dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen und Hausanschlüsse > Standardstufe 3,5 mit 12.000 € anzusetzen. Ein separater Ansatz von Carports oder Garagen erfolgt nicht. Das heißt, dass neben den Baunebenkosten Grundstückserschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeiten, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest und Kelleraußentreppe im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren enthalten sind.

4.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen, den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Durch Addition dieser drei Werte ergibt sich der vorläufige Sachwert.

Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäude	Baujahr ggf. fiktiv	BGF gesamt in m ²	NHK in €/m ²	NHK gesamt in €
Einfamilienhaus	2019	176	x 1.161	= 204.336

NHK 2010 ohne Baunebenkosten in € **204.336**

Besondere Bauteile 2010

keine **0**

Summe der NHK 2010 ohne Baunebenkosten in € **204.336**

Index am Stichtag (IV. Quartal 2024= 166,12/90,1*100) x 184,37

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € **376.734**

Alterswertminderung linear in €

$$\begin{array}{l} \text{GND} | \text{RND} \\ 80 | 75 \end{array} \quad (80-75)/80*100 = 6,25\% = -23.546$$

Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in € **353.188**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier > 3,5 + 12.000

Herstellungswert der Außenanlagen in € **= 12.000**

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in € **365.188**

Bodenwert des Grundstücks in € **+ 104.000**

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € **= 469.188**

4.3.6 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis. Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmoniert.

Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 2021 Abs. 3 der Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV 2021 sieht in § 21 hierzu Sachwertfaktoren vor, die bereits im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 2 festgesetzt sind und von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Der Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein hat letztmalig Sachwertfaktoren am 02.05.2024 für den Berichtszeitraum 2023 veröffentlicht.

Zur sachverständigen Beurteilung hat der Gesetzgeber den „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ eingeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Basisfaktor muss

hinsichtlich der Aktualität auf den Bewertungsstichtag und der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt abbilden.

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 180 bis 280 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser und einem vorläufigen Sachwert von 475 T€ in der Tabelle beträgt der Sachwertfaktor 1,08. Der Marktanpassungsfaktor des Gutachterausschusses Ostholstein bildet den Grundstücksmarkt 2023 ab, ist somit nicht aktuell und nicht unkritisch anwendbar.

Die Kaufpreise hatten im Jahr 2023 noch ein höheres Niveau als im IV. Quartal 2024, wobei anzumerken ist, dass die Preise sei I. Quartal 2024 wieder leicht ansteigen, aber das Marktniveau 2023 noch nicht wieder erreicht haben. Aufgrund dessen beträgt der Marktanpassungsfaktor ca. 1,05.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €	=	469.188
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,050
Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	=	493.000

4.3.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Beim Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale sind wertmindernd oder werterhöhend zu beachten, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung ebenfalls beachtet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können sein:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- und andere

Bauschäden/ Instandhaltungsstau

Baumängel und Instandhaltungsstau wurden bereits in Pkt. 3.3.5 beschrieben.

Im Normalfall ist es so, „...., dass die Wertminderung sich nach Erfahrungswerten des Grundstückmarktes richten soll oder auf der Grundlage, der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt wird. Dabei muss die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage...“ [13]

Die Schadensbeseitigungskosten werden in *abweisbare* und im *unabweisbare* Schadensbeseitigungskosten unterschieden. Abweisbare Schadensbeseitigungskosten stehen in der Disposition des Eigentümers, während unabweisbare Kosten zwingend zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich sind.

Den *abweisbaren Kosten* sind Schönheitsreparaturen, entstanden entweder durch Abnutzung und Beschädigung, aber auch auf Grund des sich verändernden Zeitgeschmacks, zuzuordnen.

Zu den *unabweisbaren Kosten* gehören zwingend notwendige Maßnahmen, die der Sicherung der Bausubstanz und zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Immobilie unerlässlich sind.

Baumängel und Bauschäden, deren Beseitigung in der Disposition des Eigentümers stehen, werden, wenn sie unrentierlich sind, vielfach ohne Absicht ihrer Beseitigung hingenommen und sind mit den Erfahrungswerten der Marktanpassung erfasst. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird den für ihn „*vermögensmäßig günstigen Weg*“ wählen.

Baumängel und Bauschäden sowie Instandhaltungsstau haben umso geringeren Einfluss auf den Verkehrswert, um so gefragter die Lage ist.

Es sind keine wertrelevanten Bauschäden vorhanden.

4.3.8 Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung

Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Betriebseinrichtungen sind gewerbliches Zubehör. Der Zeitwert der Einbauküche wird auf ca. 2.000 € geschätzt.

4.3.9 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks berechnet sich als Summe der Ergebnisse der Zwischenbetrachtung.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert in € = **493.000**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Instandhaltungsstau = 0

Zubehör = 2.000

Sachwert in € = **495.000**

... das entspricht 4.195 €/m² Wfl.

Sachwert **495.000 €**

4.4 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück erzielbaren Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

4.4.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 ImmoWertV 2021). Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen Einnahmen zugrunde zu legen. Die Höhe der erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

4.4.2 Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Marktüblich erzielbare Miete:

Eine differenzierte Ableitung der Miete ist weder rechtlich noch inhaltlich möglich, da individuelle Objekteigenschaften, wie Mikrolage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit, die letztendlich die objektspezifische Miete einer Wohnung bestimmen, für Vergleichsmieten nicht verifizierbar sind.

Zur Ableitung der Miete wurden aktuelle Mietpreise für Wohnimmobilien im Postleitzahlenbereich 23858 bei der on-geo GmbH, einem Portal, welches Daten im Immobiliensektor sammelt und veröffentlicht, angefragt. Der Auswertungszeitraum ist April 2024 bis September 2024.

Für Häuser der Größe > 90 bis 120 m² liegt nur ein Preis von 10,62 €/m² vor.

Der IVD-Nord hat in seinem Preisspiegel 2024 ebenfalls Mieten für Einfamilienhäuser einschließlich Garage ermittelt. Die Miete beträgt bei einem mittleren Wohnwert 1.200 € bei 125 m². Das entspricht 9,60 €/m². bei einem guten Wohnwert beträgt die Miete 1.500 € und einer Wohnfläche von 150 m². Das entspricht 10 €/m². Den Daten liegen sehr wenige Preise zugrunde da in der Regel Einfamilienhäuser nicht vermietet werden. Aufgrund des jungen Baujahres und der guten energetischen Ausstattung gehe ich von einer etwas höheren Nettokaltmiete, von 11,50 €/m² aus.

Nutzungseinheiten	Wfl. in m ²	laut Mietspiegel des IVD in €/m ²	Nettomieteinnahmen in €/Monat	Nettomieteinnahmen in €/Jahr
EFH	118	11,50	1.357	16.284
Jahresrohertrag:				16.284

„Die zuvor niedergelegten Rechenoperationen dienen dem Zweck, den Mietwert des Hauses „nachzuweisen“. Dabei muss eingeräumt werden, dass der Mietwert eines Individualobjektes nur im Schätzwege ableitbar ist. Der Mietwert eines solchen Objektes entzieht sich einer exakten mathematischen Berechenbarkeit“ [1].

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden (§ 32 ImmoWertV 2021). Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen und sind, soweit sie nicht auf den Mieter umzurechnen sind, zu berücksichtigen. In der Regel sind die Betriebskosten umlagefähig, sofern nicht etwas anderes vereinbart wurde.

Mit der Steigerung der Lebenshaltungskosten steigen auch die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude, so dass hier vom aktuellen Zeitraum auszugehen ist.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten sind aktualisiert nach der ImmoWertV 2021 Anlage 3 anzusetzen.

Nutzungseinheit		Verwaltungs- kosten/ Jahr €
EFH 405 €/a	405 €/a x 1	405
Garage oder Einstellplätze 44 €	44 €/a x 2	88
Verwaltungskosten		493

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten betragen laut Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV 2021

Nutzungseinheit		Instandhaltungskosten/ Jahr €
EFH 13,25 €/m ²	13,25 €/m ² x 118 m ²	1.564
Garagen o. Stellplätze 100 €/Garage:	100 € x 2	200
Instandhaltungskosten		1.764

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder Leerstand. Es beträgt unter Berücksichtigung der Ansätze der Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 für Wohnungen 2 %.

Nutzungseinheit	Rohertrag	Mietausfall/ Jahr €
EFH: 2 %:	16.284	326
Mietausfallwagnis		326

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:		
Rohertrag	16.284 €	% des Rohertrages
Summe BWK	2.583 €	15,86

4.4.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.

Rohertrag	16.284 €
Bewirtschaftungskosten 16 % von 16.284 €	-2.605 €
Reinertrag	13.679 €

4.4.5 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... Sie sind ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszins ist aus geeigneten Kaufpreisen iterativ durch Rückwärtsrechnung eines Ertragswertverfahrens abzuleiten. Das Problem bei der Ableitung der Zinsfüße besteht darin, dass diese teilmarktspezifisch und zeitaktuell zu ermitteln sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflüsse
- Nutzungsart und Risiko
- Gebäudezustand und Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete. Eine höhere Wohnfläche und eine höhere Anzahl von Wohnungen führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz, während eine niedrige Restnutzungsdauer und eine niedrige Nettokaltmiete das Risiko senken und zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz führen.

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat für das Jahr 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Spanne von 1,9 bis 4,94 % ermittelt. Der Median beträgt 3,31%.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete.

Ausgangssatz	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt	3,31
Wohnfläche	118	< 141	-1,25
Restnutzungsdauer	75	> 39	0,50
Nettokaltmiete	11,5	rd. 11,4	0,00
Liegenschaftszins			2,56

Liegenschaftszinssatz gerundet

2,5 %

4.4.6 Bodenwertverzinsungsbetrag - für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist nur die, der jeweiligen Bebauung nach Art, Lage und Nutzung anzurechnende Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, das heißt, die bebaute Fläche einschließlich der s. g. Umgriffsfläche. Wenn das vorhandene Grundstück wesentlich größer ist, als es einer, den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist, muss die Grundstücksfläche aufgeteilt werden (§ 41 ImmoWertV 2021).

$$104.000 \text{ €} \times 0,025 = 2.600 \text{ €}$$

4.4.7 Vorläufiger Ertragswert

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag in €				16.284
- Bewirtschaftungskosten	16.284 x	16%	=	-2.605
Jahresreinertrag in €				13.679
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	104.000 x	2,50%	=	-2.600
Gebäudereinertrag in €				11.079
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	75	=	33,72
Ertragswert der baulichen Anlage in €	11.079 x	33,72	=	373.584
+ Bodenwert in €				104.000
<hr/>				
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				477.584

4.4.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die baulichen Besonderheiten werden analog dem Sachwertverfahren berücksichtigt, sofern vorhanden.

4.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet	477.584
--	----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau	-	0
Summe		0

Ertragswert Grundstück in €	477.584
------------------------------------	----------------

Ertragswert gerundet	478.000
-----------------------------	----------------

... das entspricht 4.051 €/m² Wfl.

Ertragswert	478.000 €
--------------------	------------------

4.5 Vergleichswertverfahren - § 24 – 26 ImmoWertV 2021

4.5.1 Allgemeines

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen deshalb

- a) Unterschiede der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber denen des zu wertenden Grundstücks (interqualitativer Preisvergleich) und
- b) Unterschiede in der konjunkturellen und somit die Höhe der Vergleichspreise mitbestimmenden allgemeinen Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Verhältnissen (intertemporärer Preisvergleich)

berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 im Wege der Umrechnung der einzelnen Vergleichspreise.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen und einer großen Datenmenge geschieht dies mit mathematisch- statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte, mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare, Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert. Aktuelle Umrechnungsdaten, insbesondere Wohnflächenfaktoren, Baujahres- oder Konjunkturfaktoren sind beim Gutachterausschuss nicht vorhanden. Die Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es immer wieder vorkommt, dass Kaufpreise nicht an den Gutachterausschuss gemeldet werden.

4.5.2 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Für die Recherche wurden dem Gutachterausschuss folgende Kriterien vorgegeben:

- An der Vogelfluglinie 15, Oldenburg in Holstein
- Grundstücksgröße 450 – 850 m²
- Wohnfläche: 100 – 150 m²
- Baujahr: 2015 - 2023
- Einfamilienhaus

In der Tabelle sind Verkäufe von 12, im Zeitraum von Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag weiterverkauften Einfamilienhäusern benannt.

Tabelle 1 - Unbereinigtes Datenmaterial

Nummer	Stadt/ Gemeinde	Straße	Verkaufsjahr	Wohnfläche Wfl. in m ²	Baujahr	optischer Eindruck 3-schlecht 5-normal	Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ² Wfl.
1	Heiligenhafen	Kugelberg	Jan. 21	145	2017	-	756	545.000	3.759
2	Heiligenhafen	Op Stolp	Apr. 21	152	2021	7	829	688.925	4.532
3	Oldenburg i.H.	Rotkehlchenring	Jun. 21	96	2017	-	311	375.000	3.906
4	Oldenburg i.H.	Heiligenhafener Ch	Jun. 21	120	2022	-	570	369.000	3.075
5	Heiligenhafen	Klintmoor	Jul. 21	120	2018	-	660	556.000	4.633
6	Oldenburg i.H.	Zeisigring	Nov. 21	160	2018	-	602	719.000	4.494
7	Oldenburg i.H.	Kremsdorfer Weg	Dez. 21	115	2017	-	373	370.000	3.217
8	Heringsdorf	Am Langen Acker	Apr. 22	120	2015	5	697	530.000	4.417
9	Heringsdorf	Am Langen Acker	Mai. 22	85	2020	7	825	440.000	5.176
10	Lensahn	Zum Klützenberg	Jun. 22	130	2016	-	608	560.000	4.308
11	Lensahn	Bohnrade	Nov. 22	102	2020	7	623	438.000	4.294
12	Gremersdorf	Mühlenbergshufe	Apr. 24	95	2020	-	660	405.000	4.263
Mittelwerte				120			626	499.660	4.173

Lage: Die Objekte befinden sich alle im Bereich Nordwagrien. Die Lage in Heiligenhafen besser, als in Oldenburg i. H. und Lensahn ist etwas schlechter. Die Kaufpreise werden an die Lagequalität des Bewertungsobjektes angepasst.

Verkaufsjahr: Die Objekte wurden in den letzten vier Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag verkauft. Hier ist der Einfluss des Verkaufsjahres auf den Kaufpreis/m² Wfl. zu prüfen.

Wohnfläche: Die 2/3-Spannweite des Bewertungsobjektes beträgt 79 m² bis 157 m². Das Objekt Nr. 6 weicht geringfügig ab, verbleibt aber im Preispool, da es sich in der Nähe des Bewertungsobjektes befindet.

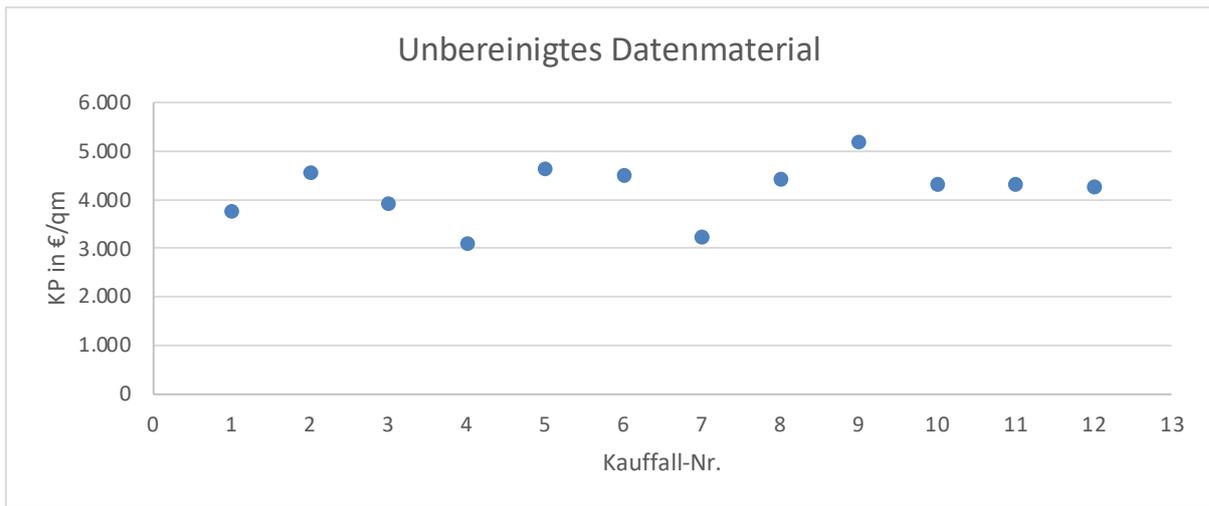
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgrößen befinden sich innerhalb der 2/3 Spannweite von 386 und 766 m². Das Grundstück Nummer 3 hat eine kleinere Größe. Da es sich in der Nähe des Bewertungsobjektes befindet und dem Teilmarkt Einfamilienhäuser entspricht, belasse diesen Preis im Preispool.

Zustand: Der Objektzustand der Vergleichsobjekte ist weitgehend nicht bekannt.

Objektart: Bei allen Objekten handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Garage: Alle Objekte haben einen Carport, einen Stellplatz oder eine Garage.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe aller Kaufpreise ohne jegliche Anpassung dargestellt.



Die Kaufpreise sind gleichmäßig verteilt. Nach Anpassung der Lagequalität ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 2 - Anpassung Lagequalität

Nummer	Stadt/ Gemeinde	Straße	Verkaufsjahr	Wohnfläche Wfl. in m ²	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ² Wfl.	BRW Wertermittlungsobjekt 200 €/qm	Kaufpreis in €/m ² Wfl.
1	Heiligenhafen	Kugelberg	Jan. 21	145	2017	756	545.000	3.759	0,90	3.383
2	Heiligenhafen	Op Stalp	Apr. 21	152	2021	829	688.925	4.532	0,90	4.079
3	Oldenburg i.H.	Rotkehlchenring	Jun. 21	96	2017	311	375.000	3.906	1,00	3.906
4	Oldenburg i.H.	Heiligenhafener Ch	Jun. 21	120	2022	570	369.000	3.075	1,00	3.075
5	Heiligenhafen	Klintmoor	Jul. 21	120	2018	660	556.000	4.633	0,90	4.170
6	Oldenburg i.H.	Zeisigring	Nov. 21	160	2018	602	719.000	4.494	1,00	4.494
7	Oldenburg i.H.	Kremsdorfer Weg	Dez. 21	115	2017	373	370.000	3.217	1,00	3.217
8	Heringsdorf	Am Langen Acker	Apr. 22	120	2015	697	530.000	4.417	1,05	4.638
9	Heringsdorf	Am Langen Acker	Mai. 22	85	2020	825	440.000	5.176	1,05	5.435
10	Lensahn	Zum Klützenberg	Jun. 22	130	2016	608	560.000	4.308	1,05	4.523
11	Lensahn	Bohnrade	Nov. 22	102	2020	623	438.000	4.294	1,05	4.509
12	Gremersdorf	Mühlenbergshufe	Apr. 24	95	2020	660	405.000	4.263	1,05	4.476
Mittelwerte				120		626	499.660	4.173		4.159

4.5.3 Statistische Prüfmass und bereinigte Vergleichswerte

4.5.3.1 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – empirisch:

Einzelpreise, die den Mittelwert um mehr als 20 % überschreiten, sind üblicherweise als Extremwerte auszusondern, da bei kleineren Stichproben Extremwerte das Ergebnis einseitig verzerren können.

Da diese Gleichartigkeit praktisch nie vorkommt, ist eine Vergrößerung der Variationsbreite von ± 20% auf ± 33,3% sachgerecht.

$$33,3 \% \text{ von } 4.159 \text{ €/m}^2 = \pm 1.385 \text{ €/m}^2$$

2.774 €/m² - 5.544 €/m² => Hiernach sind keine Kaufpreise auszusortieren.

4.5.4 Weitere Merkmale

Die Vergleichspreise sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede bezüglich der Vergleichbarkeit bei der Analyse gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von diesen Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Aus den vergleichbaren Fällen wird der Mittelwert errechnet. Aus diesem ergibt sich unter Berücksichtigung von eventuell weiteren notwendigen Anpassungen der Vergleichswert.

4.5.4.1 Analysieren systematischer Fehler mittels Regressionsanalyse

Der Mittelwert kann erst auf Grundlage der "gleichnamig" gemachten Kaufpreise festgestellt werden. Zu prüfen ist der systematische Preiseinfluss vom Verkaufsjahr, von der Wohnfläche, vom Baujahr und von der Grundstücksgröße. Systematisch beeinflusste Kaufpreise werden auf der Grundlage analytischer Regression auf eine für das Wertermittlungsverfahren definierte Größe umgerechnet. Das Bestimmtheitsmaß wurde mithilfe des Excel-Programms errechnet.

Prüfung der Abhängigkeit KP vom Verkaufsjahr – intertemporärer Preisvergleich

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,25501$

Das Bestimmtheitsmaß ist $< 0,5$. weshalb der systematische Einfluss der Grundstücksgröße bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt. Es ist bei vorliegenden Kaufpreismaterial so, dass eine leichte Steigerung der Kaufpreise erkennbar ist.

Diese Steigerung entspricht der überregionalen Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser.

Prüfung der Abhängigkeit KP von der Wohnfläche – interqualitativer Preisvergleich

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,09072$

Das Bestimmtheitsmaß ist $< 0,5$. weshalb der systematische Einfluss der Grundstücksgröße bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

Prüfung der Abhängigkeit KP vom Baujahr – interqualitativer Preisvergleich

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,00302$

Das Bestimmtheitsmaß ist $< 0,5$. weshalb der systematische Einfluss der Grundstücksgröße bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

Prüfung der Abhängigkeit KP von der Grundstücksgröße – interqualitativer Preisvergleich

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,21556$

Das Bestimmtheitsmaß ist $< 0,5$. weshalb der systematische Einfluss der Grundstücksgröße bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

4.5.4.2 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – analytisch

Je nach Anzahl und Streuung der Daten einer Stichprobe ergibt sich eine unterschiedliche Qualität des Mittelwertes. Es sind verschiedene Prüfmaße für die Qualität einer Stichprobe entwickelt worden, von denen ich hier die Standardabweichung, den mittleren Fehler des Mittels und den Variationskoeffizienten berechne.

$$\begin{aligned}
 \text{Standardabweichung} \quad s_x &= \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}} = \pm 678 \\
 \text{Mittlerer Fehler des Mittels} \quad s_{mx} &= s_x / \sqrt{n} = \pm 196 \\
 \text{Variationskoeffizient:} \quad v &= s_x / m_x = \pm 0,163 \\
 &2s_x = 1.356 \\
 \text{Bandbreite des Mittelwertes in €/m}^2: \quad &2.803 \quad - \quad 5.515
 \end{aligned}$$

Der Variationskoeffizient quantifiziert die Qualität einer Stichprobe. Wenn $v > 0,2$, dann ist die „Güte“ der Streuung als „bedenklich“ anzusehen. Es zeigt sich, dass der Mittelwert sicher ist, da der Variationskoeffizient den Grenzwert unterschreitet.

4.5.5 Vergleichswert

Wahrscheinlichster Wert ist der Mittelwert, wenn die Vergleichspreise einer normalverteilten Grundgesamtheit entstammen. Normalverteilung liegt vor, wenn

- die Preise nur zufällig beeinflusst sind
- Preise von systematischen Einflüssen mittels Umrechnung befreit worden sind
- Preise mit groben Einflüssen eliminiert wurden

Die vorliegenden Kaufpreise geben ein durchschnittliches Bild über die verkauften Einfamilienhäuser im Bereich der nördlichen Halbinsel Wagrien ab.

Preis/ m ² Wohnfläche	=	4.159	€/m ²
Wohnfläche	=	118	m ²
vorläufiger Vergleichswert in €	=	490.762	€
Verkehrswert im Vergleichswertverfahren gerundet	=	491.000	€
das entspricht	=	4.161	€/m ² Wfl.

Vergleichswert **491.000 €**

5. Verkehrswert

Gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren zu würdigen.

Wie bereits beschrieben, findet das Vergleichswertverfahren nur bei einer hinreichenden Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu bewertenden Grundstücks Anwendung. Diese sind insbesondere Lage, Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag. Die Vergleichsobjekte haben wie das Bewertungsobjekt ein junges Gebäudealter. Sie befinden sich ebenfalls weitestgehend in Neubaugebieten, so dass auch hier die Außenanlagen noch nicht die Qualität eines eingewachsenen Grundstücks haben. Die Zahl der Vergleichsobjekte ist statistisch ausreichend. Die unterschiedliche Lagequalität wurde berücksichtigt, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abzuleiten ist. Der Vergleichswert beträgt **491 T€**.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert beträgt hiernach **495 T€**.

Da mehrere Ergebnisse die Ergebnisgenauigkeit, wurde der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt. Der Verfahrenswert beträgt hiernach **478 T€**.

Es handelt sich bei dem Einfamilienhaus um ein solide errichtetes Gebäude mit einer guten Wärmedämmung. Die vorgenannten Berechnungen und Überlegungen berücksichtigend, schätze ich unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation im Bereich Nord-Wagrien den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, auf gerundet

Verkehrswert

491.000 €

(in Worten: vierhunderteinundneunzigtausend Euro)

6. Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis

- [1] Streich, Jürgen- Wilhelm „Praktische Immobilienbewertung“, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003
- [2] Baugesetzbuch BauGB mit **ImmoWertV** und **WertR**, **BauNVO**, Textsammlung, 51. Auflage 2020
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie **SW-RL**, Neue Sachwertrichtlinie einschließlich der neuen NHK 2010“, Berlin, Mai 2012
- [5] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [6] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet:
< Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Gesamtausgabe | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 | gültig von: 01.05.2009 gültig bis: 31.08.2022 (juris.de)>
- [7] BKI-Informationszentrum „BKI-Objekte – Kosten abgerechneter Bauwerke“ 2016
- [8] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL**, **EW-RL**, **SW-RL** und **BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [9] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [10] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [11] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [12] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [13] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [14] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht II/2024“ abrufbar im Internet:
<Stoeben-Marktbericht-Archiv.pdf>
- [15] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [16] Mietpreise für Wohnimmobilien, kostenpflichtig abrufbar im Internet <geoport – on-geo GmbH>
- [17] Geoportal Umgebungslärm Schleswig-Holstein, abrufbar im Internet

7. Versicherung / Erklärung des Gutachters

Dieses Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen selbständig und unabhängig erstellt. Mit den Parteien stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Gutachtenergebnis.

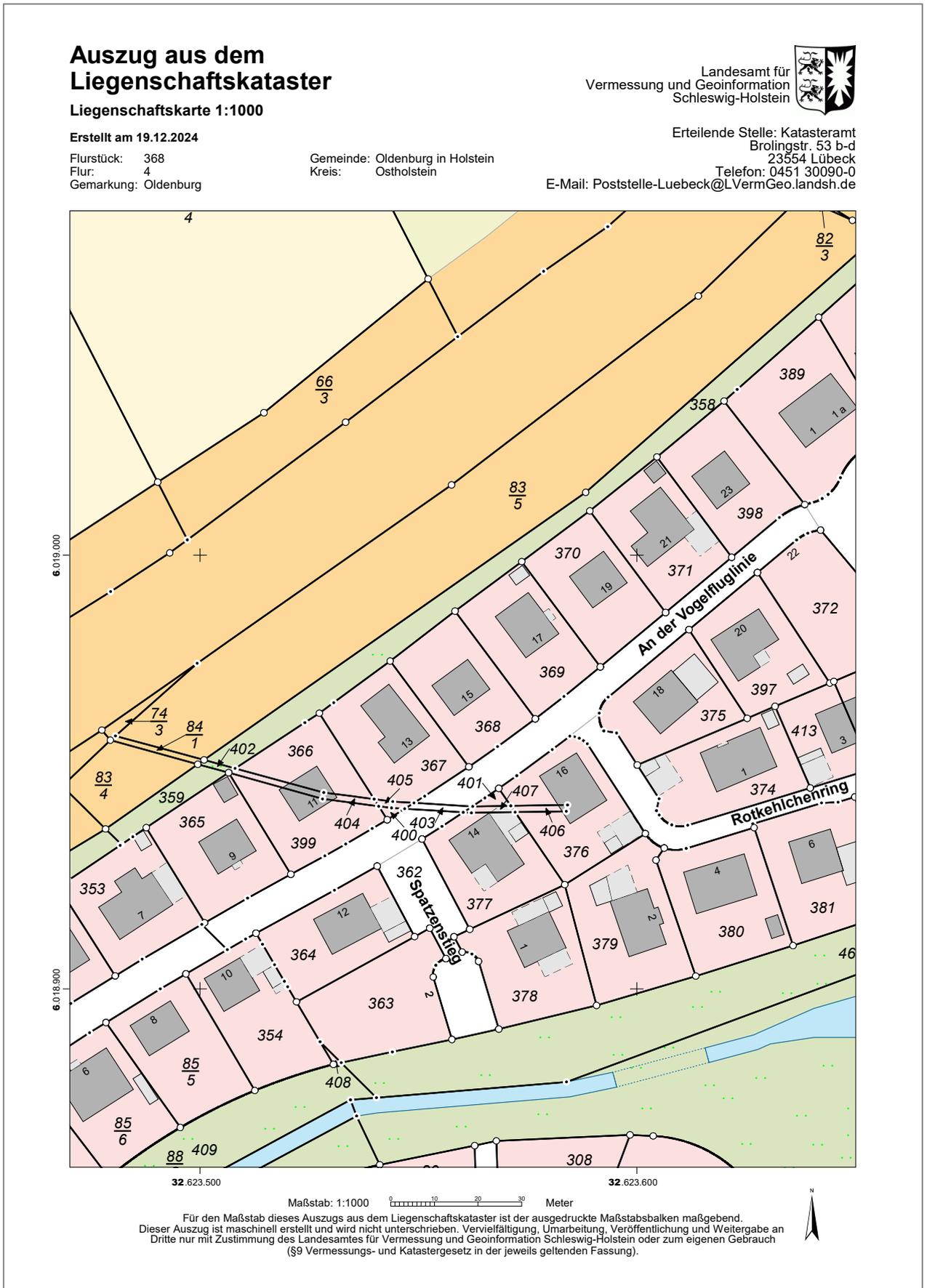
Dipl.- Ing. Silke Drews-Jacobsen

Oldenburg, den 29. Januar 2025

Anlagen

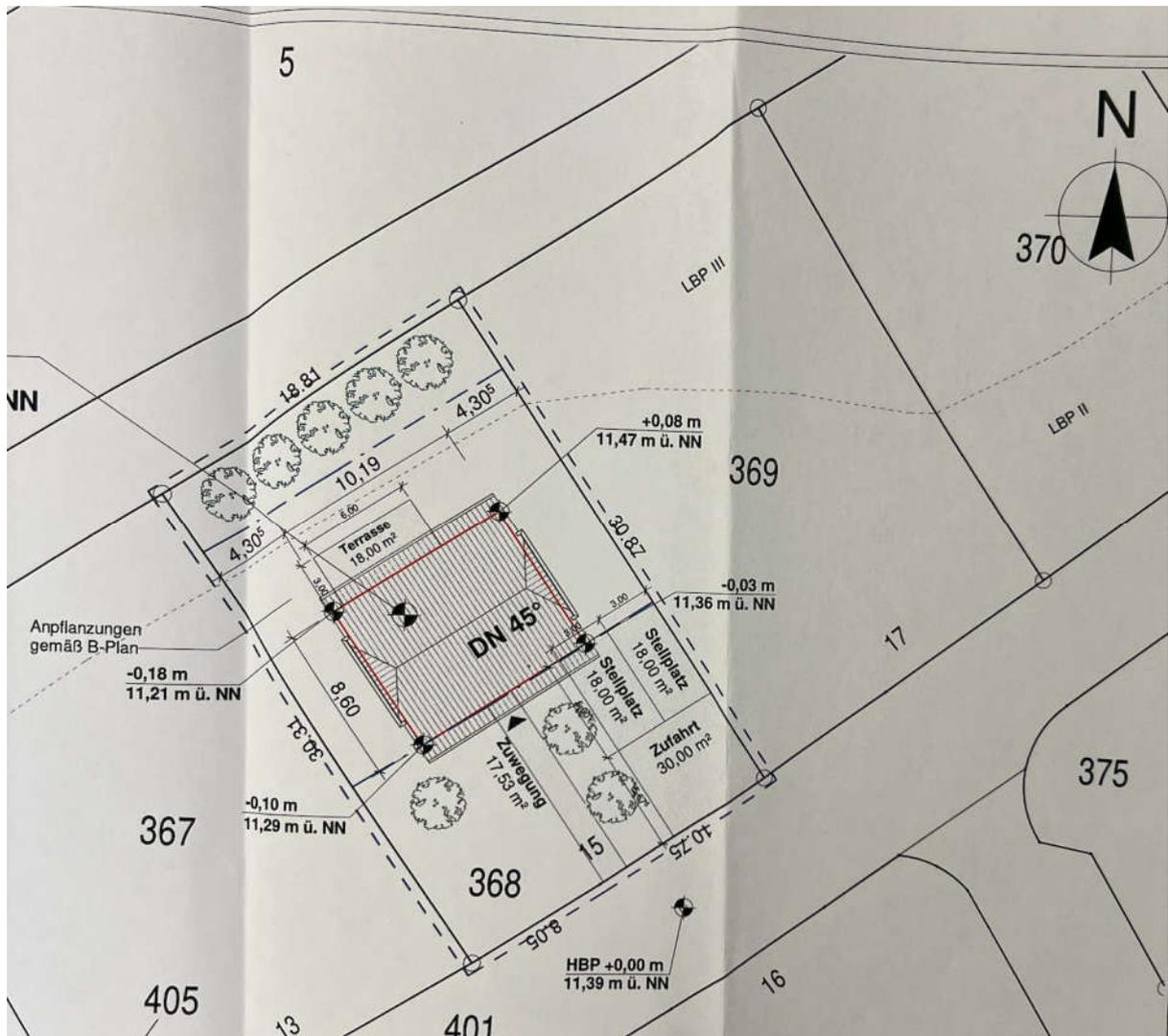
1. Übersichtsplan/ Regionalplan/ Ortsplan

2. Flurkarte

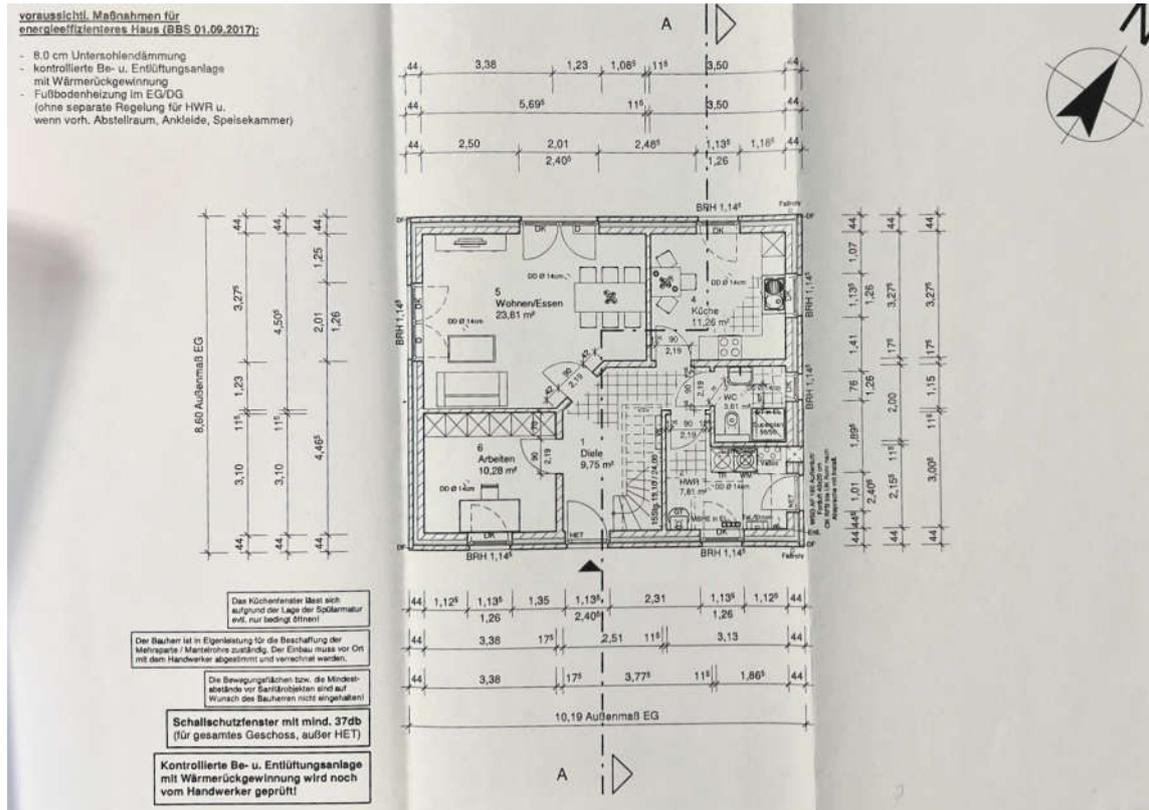


3. Bauzeichnungen (nicht maßstabgerecht)

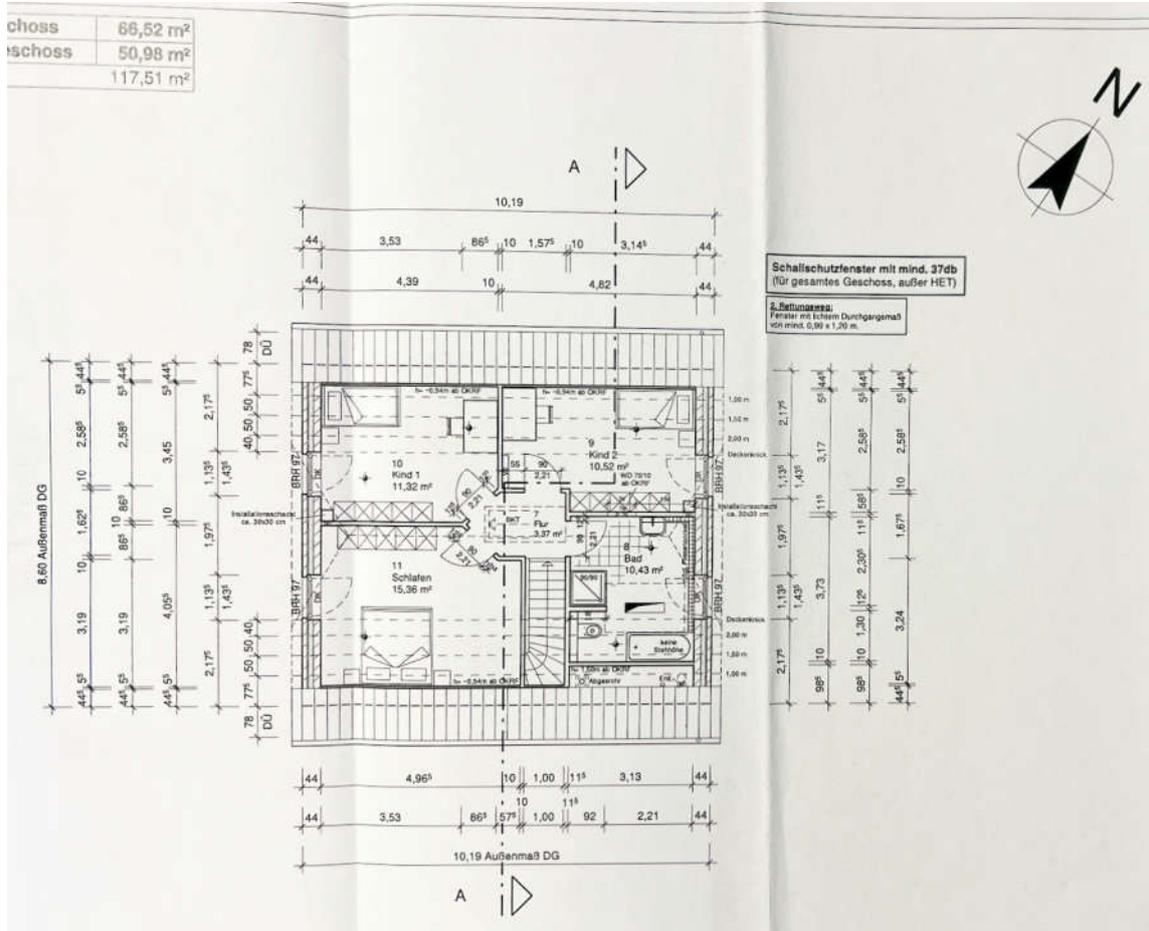
Lageplan



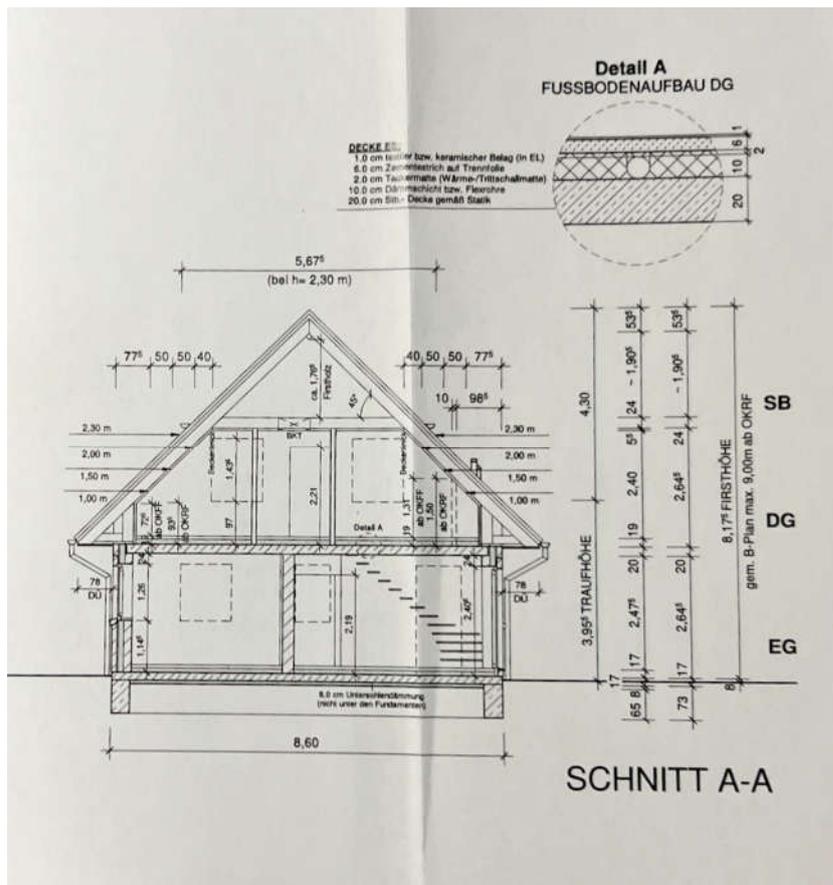
Grundriss Erdgeschoss



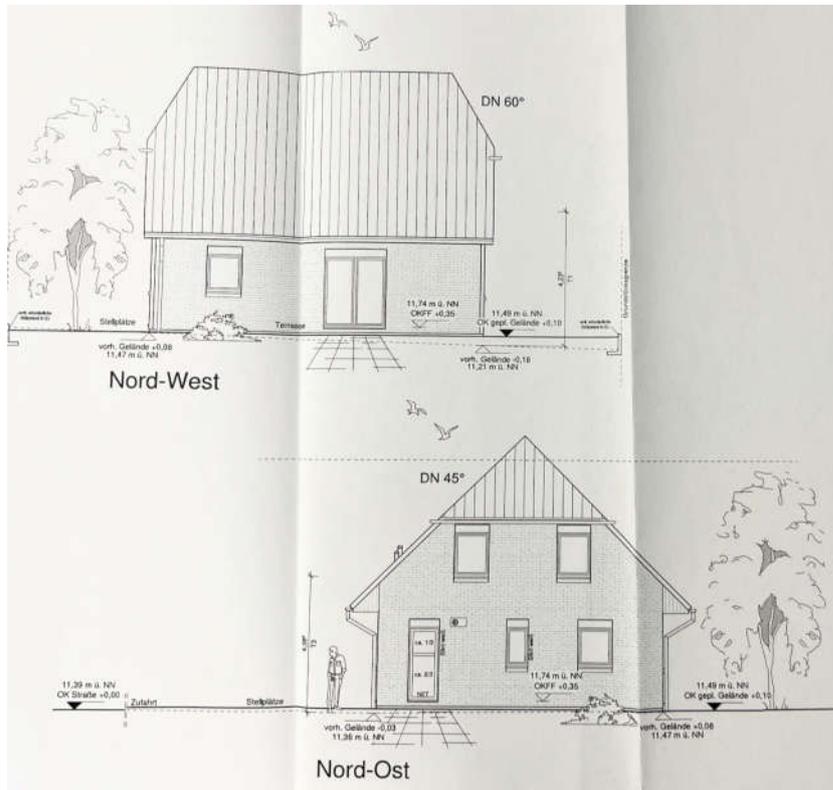
Grundriss Dachgeschoss

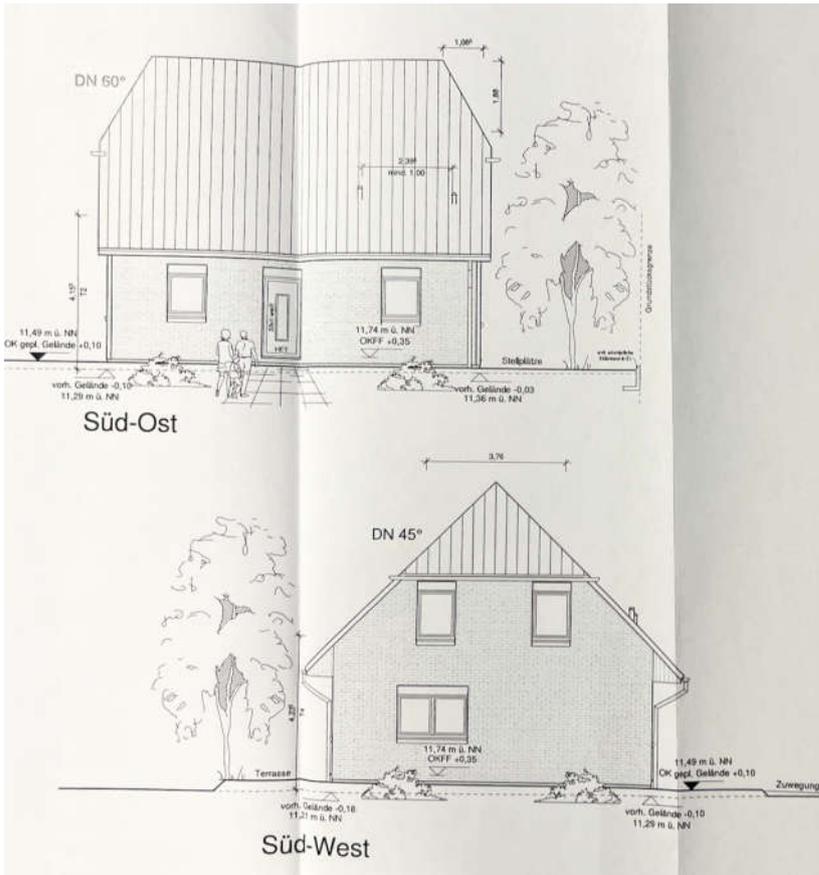


Schnitt



Ansichten





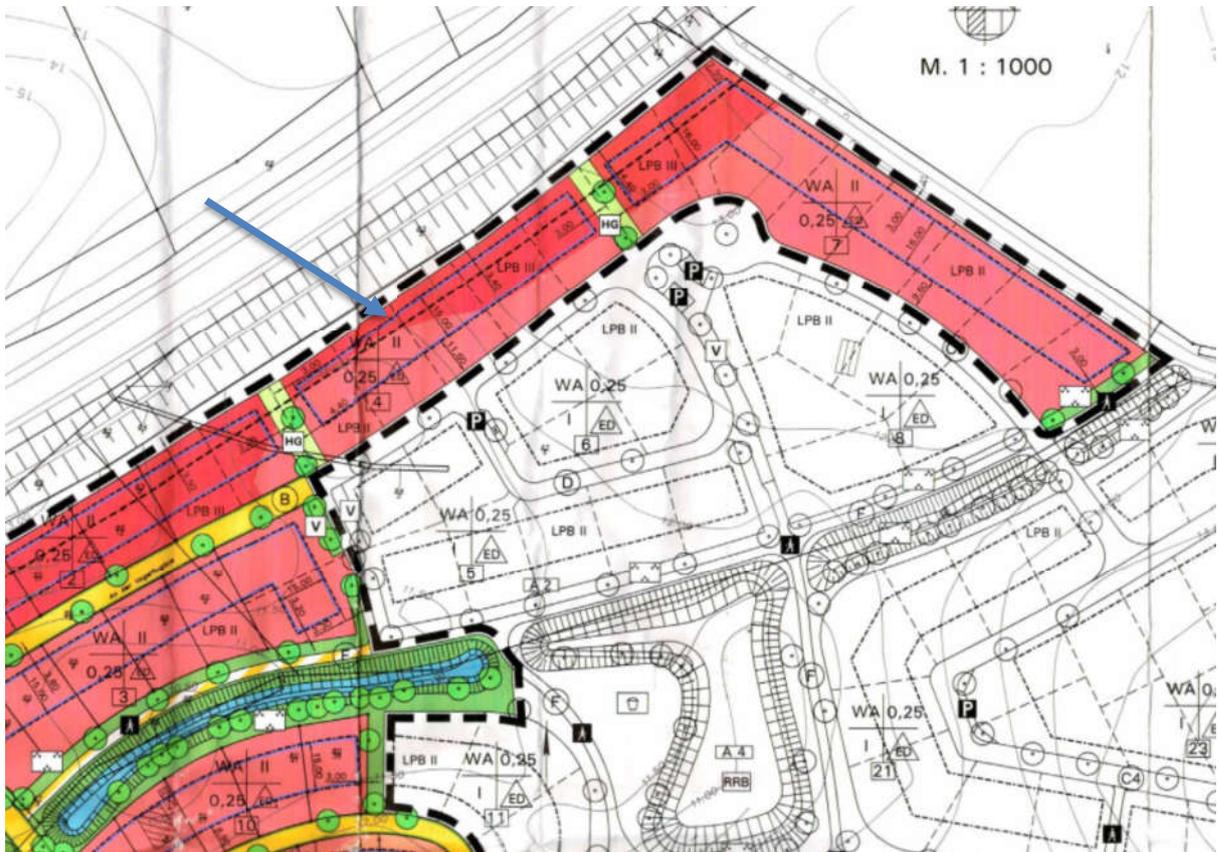
4. Wohnflächen

Auszug aus den Bauvorlagen

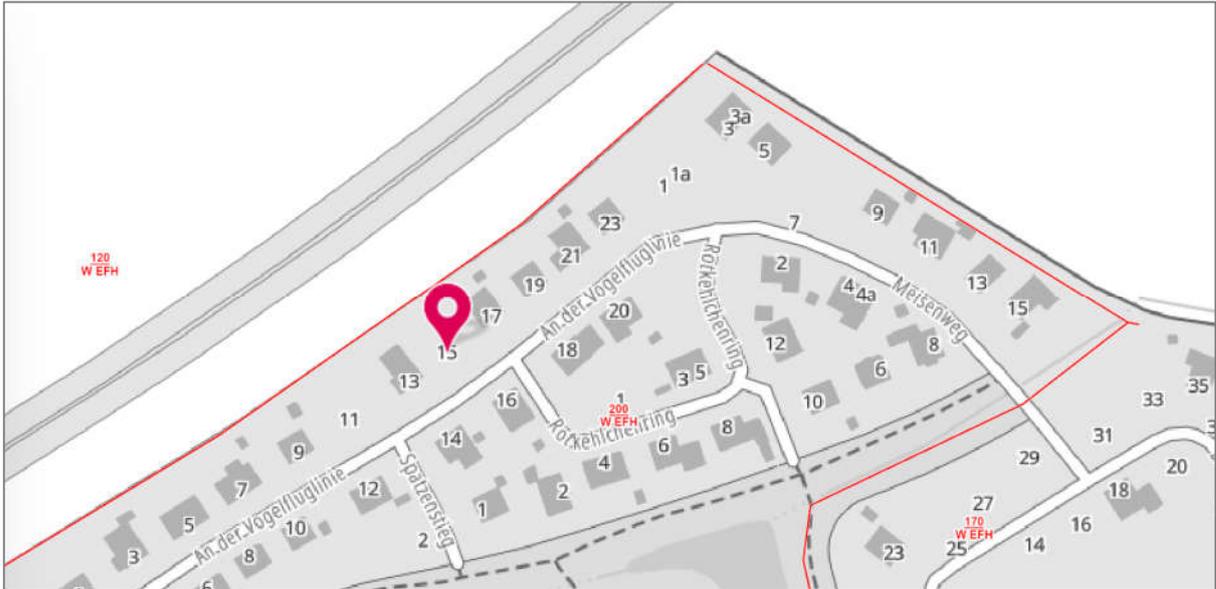
Wohnflächen		
1	Diele	9,75 m ²
2	HWR	7,81 m ²
3	WC	3,61 m ²
4	Küche	11,26 m ²
5	Wohnen/Essen	23,81 m ²
6	Arbeiten	10,28 m ²
0 Erdgeschoss		66,52 m ²
7	Flur	3,37 m ²
8	Bad	10,43 m ²
9	Kind 2	10,52 m ²
10	Kind 1	11,32 m ²
11	Schlafen	15,36 m ²
1 Dachgeschoss		50,98 m ²
Gesamt		117,51 m ²

 Team Massivhaus GmbH
Hollerstraße 128
24782 Büdelsdorf
Tel. 04331 / 33 11 00
Fax 04331 / 33 11 09
www.team-massivhaus.de

5. Ausschnitt B-Plan Nr. 41 (nicht maßstabsgerecht)



6. Ausschnitt BRW-Karte



7. Fotodokumentation



Foto 1) Hauseingang

Erdgeschoss



Foto 2) Diele



Foto 3) Arbeitszimmer



Foto 4) Küche



Foto 5) WC mit Dusche



Foto 6) Hauswirtschaftsraum

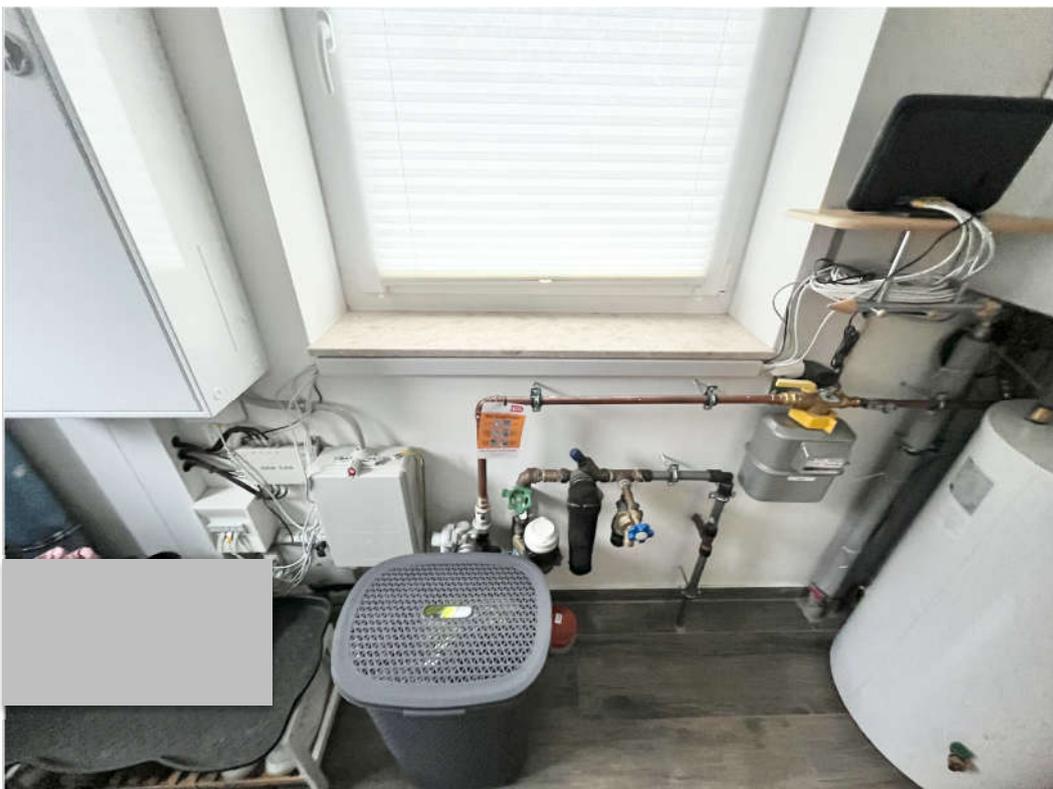


Foto 7) Hausanschlüsse

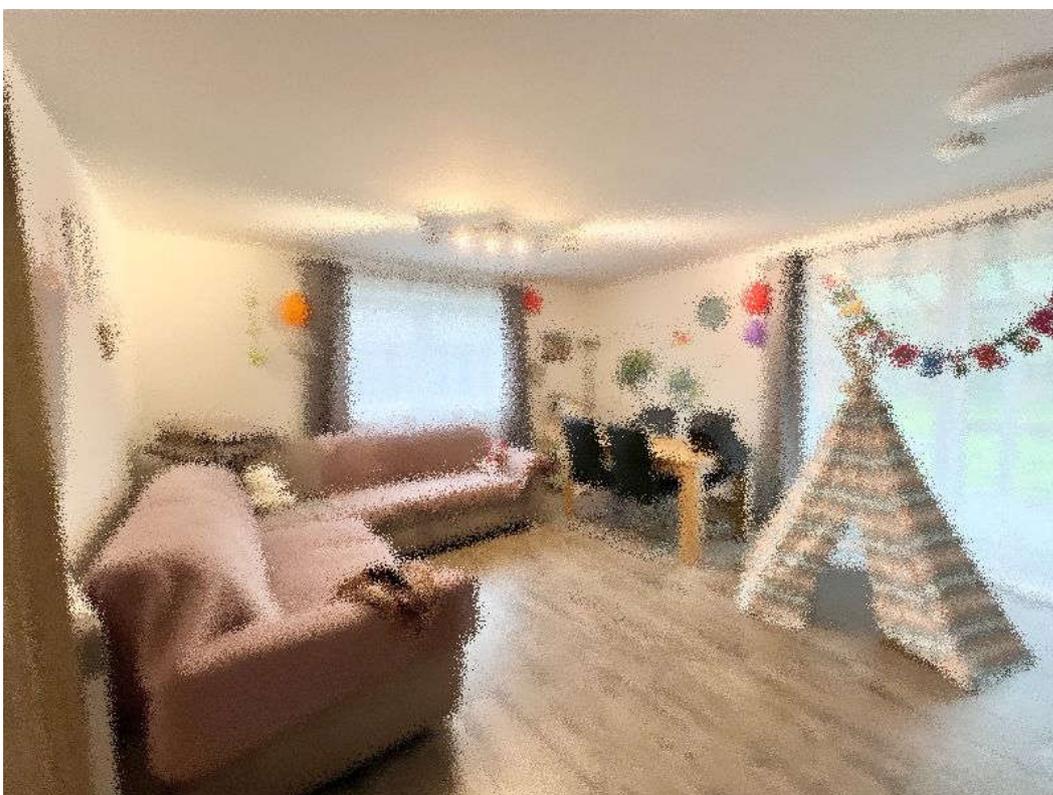


Foto 8) Wohnzimmer



Foto 9) Wohnzimmer

Dachgeschoss



Foto 10) Geschosstreppe

Foto 11) Kinderzimmer 1

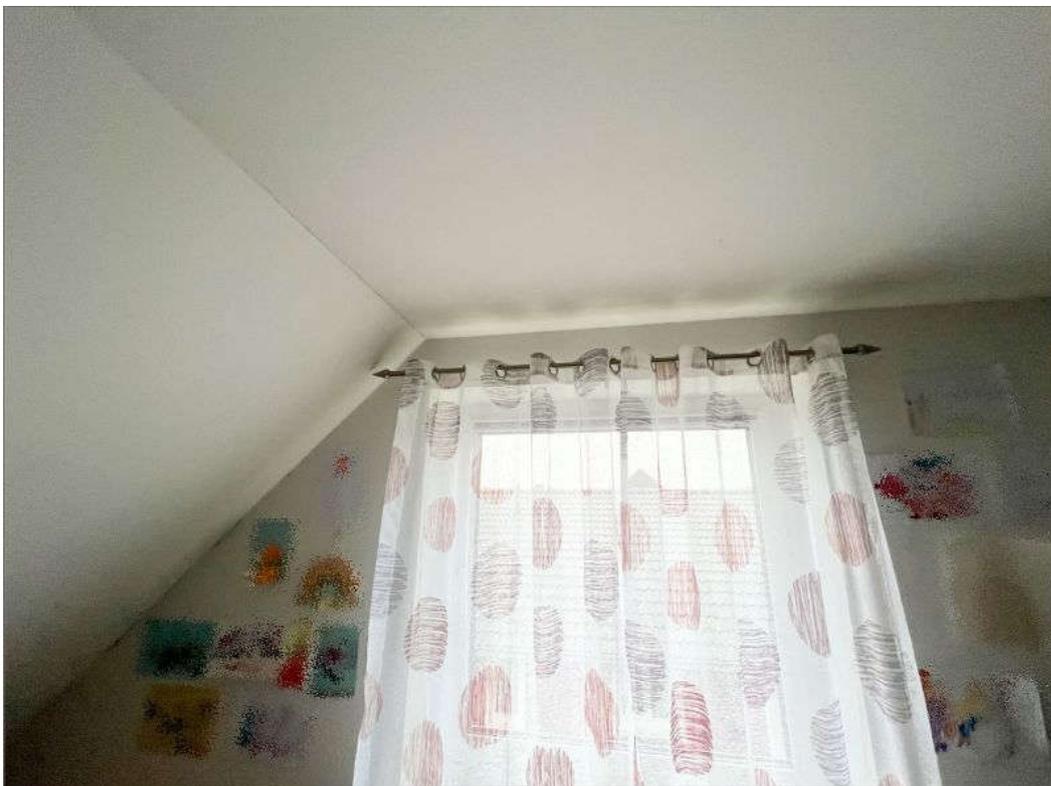


Foto 12) leichte Setzrisse

Foto 13) Kinderzimmer 2



Foto 14) Bad



Foto 15) Bad

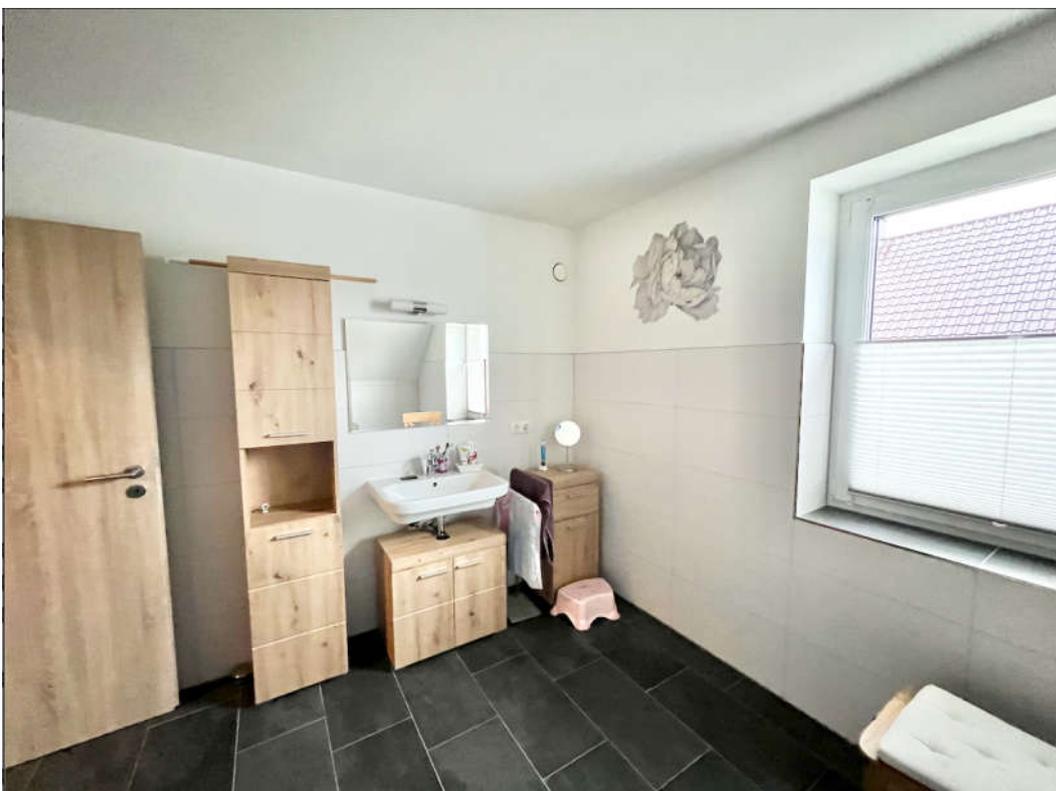


Foto 16) Bad

Spitzboden



Foto 17) Spitzboden

Außen



Foto 18) Ansicht aus Richtung Westen



Foto 19) Garten - Blick in Richtung Westen – kleiner Schuppen auf dem Grundstück



Foto 20) Garten – Blick in Richtung Norden