

Gutachten über den Verkehrswert

Aktualisierung 2024

AZ 56 K 15 / 14 (5)

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg
Göhler Str. 90
23758 Oldenburg in Holstein
Zweck : Zwangsversteigerung
Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Objektart : **Wohnhaus mit Doppelgarage, voll unterkellert (tlw. Souterrain), Erd- und Dachgeschoss, ca. fünf Wohnungen vorhanden, vermietet**
Baujahr / Fertigstellung : **ca. 1976**
Objektanschrift : Platanenallee 19 b, 23758 Oldenburg in Holstein
Wertermittlungsstichtag : 02. April 2024 = Qualitätsstichtag
Nutzungsart : Dauerwohnen
Grundstücksgröße : 3.478 m²
Wohnfläche : ca. 344 m² ! nicht verifizierbar
Grundbuch : von Oldenburg i. H., Blatt 881
Rechte und Lasten : ja, sh. Pkt. 3.3.1 (Anm.: nicht mehr relevant)

Hinweis: Die Begutachtung des Gebäudes von innen war nicht gewährleistet, so dass das Objekt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage bewertet wurde.

Verkehrswert

544.000 €

Datum: 18.06.2024

Unterschrift
Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Objektart: großes ehemaliges Einfamilienhaus mit Keller- (zum Garten hin Souterrain), Erd- und Dachgeschoss auf großem eingewachsenem Grundstück, voll erschlossen, ca. fünf Wohneinheiten

Hinweis: Innenbesichtigung nicht möglich, Wohnungsabschluss nicht verifizierbar

Wohnfläche ca. 344 m² (aus Kubatur ermittelt)

Lage: ruhiges Wohngebiet, Randlage

Baujahr: 1976

Bauweise: massiv, Mauerwerk außen Verblendmauerwerk, Walmdach U-förmig, Ausbau unbekannt

Garagen: eine massive Doppelgarage in das Gebäude integriert

Außenanlagen: Hohe Sträucher und Bäume, Gartenhaus, Gartenteich

Objekteindruck von außen: dem Baujahr entsprechend, Garten leicht pflegebedürftig

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Zusammenstellung der Ergebnisse | 5 |
| 1.1 | Übersicht zur Berechnung - Plausibilität des Ergebnisses | 5 |
| 1.2 | Beantwortung der Fragen des Gerichts | 6 |
| 2. | Allgemeine Angaben | 6 |
| 3. | Beschreibung des Wertermittlungsobjektes | 8 |
| 3.1 | Nutzung | 8 |
| 3.2 | Lage | 8 |
| 3.2.1 | Resümee zur Lage | 9 |
| 3.3 | Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben | 10 |
| 3.3.1 | Das Grundbuch | 10 |
| 3.3.2 | Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen | 11 |
| 3.3.3 | Baulastenverzeichnis | 11 |
| 3.3.4 | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand/ | 11 |
| 3.3.5 | Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge | 11 |
| 3.4 | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 12 |
| 3.4.1 | Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks | 12 |
| 3.4.2 | Erschließungszustand | 12 |
| 3.4.3 | Beschreibung des Gebäudes und energetischer Zustand..... | 12 |
| 3.4.4 | Beschreibung der Außenanlagen..... | 14 |
| 3.4.5 | Beschreibung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.) | 14 |
| 3.4.6 | Resümee und energetischer Zustand | 15 |
| 3.4.7 | Bemessung der Wohnfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl | 15 |
| 3.4.8 | Baujahr/ Restnutzungsdauer | 16 |
| 4. | Ermittlung des Verkehrswertes | 18 |
| 4.1 | Grundlagen | 18 |
| 4.1.1 | Definition des Verkehrswertes | 18 |
| 4.1.2 | Kaufpreissammlung | 18 |
| 4.1.3 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| 4.1.4 | Berücksichtigung der Bauschäden und des Instandhaltungsstaus | 19 |
| 4.2 | Bodenwert | 19 |
| 4.2.1 | Bodenwert „Baureifes Land = Vorderland“ | 20 |
| 4.2.2 | Bodenwert „s. g. Gartenland“ | 21 |
| 4.3 | Sachwertverfahren §§ 21 - 23 ImmoWertV | 22 |
| 4.3.1 | Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes - Normalherstellungskosten § 22 ImmoWertV | 22 |
| 4.3.2 | Wertminderung wegen Alters § 23 ImmoWertV..... | 23 |
| 4.3.3 | Außenanlagen (bauliche und sonstige) | 23 |
| 4.3.4 | Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht | 23 |
| 4.3.5 | Marktanpassung | 24 |
| 4.3.6 | Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV | 25 |

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| 4.3.7 | Zubehör und Betriebseinrichtung..... | 25 |
| 4.3.8 | Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren..... | 26 |
| 4.4 | Ertragswertverfahren §§ 17 - 20 ImmoWertV | 27 |
| 4.4.1 | Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein..... | 27 |
| 4.4.2 | Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag | 28 |
| 4.4.3 | Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV..... | 28 |
| 4.4.4 | Reinertrag § 18 ImmoWertV | 29 |
| 4.4.5 | Liegenschaftszinssatz..... | 29 |
| 4.4.6 | Bodenwertverzinsungsbetrag - für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens | 30 |
| 4.4.7 | Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV..... | 30 |
| 4.4.8 | Ertragswert – Übersicht..... | 31 |
| 5. | Verkehrswert | 32 |
| 6. | Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis | 34 |
| 7. | Versicherung / Erklärung des Gutachters | 34 |
| Anlagen | | 35 |
| 1. | Übersichtsplan | 35 |
| 2. | Ortsplan | 36 |
| 3. | Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstabsgerecht)..... | 37 |
| 4. | Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht) | 38 |
| 5. | Auszug Bodenrichtwertkarte 2024..... | 43 |
| 6. | Fotodokumentation | 44 |

1. Zusammenstellung der Ergebnisse

1.1 Übersicht zur Berechnung - Plausibilität des Ergebnisses

| Verkehrswert des Grundeigentums Grundbuch von Oldenburg in Holstein/ Blatt 881 | |
|---|------------------------------|
| Bodenwert, unbelastet | 212 T€ |
| durchschnittlicher spezifischer Bodenwert (aufgrund Übergröße, sh. Pkt. 4.2) | 61 €/m ² |
| Grundstücksgröße gesamt | 3.478 m ² |
| Art der künftigen Nutzung | Wohnen/ Büro/ Praxis |
| Erschließungszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Sachwertverfahren: | |
| Vorläufiger Grundstückssachwert | 633 T€ |
| Vorläufiger Grundstückssachwert marktangepasst | 569 T€ |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal | |
| Gartenhaus | 2 T€ |
| Besondere Außenanlagen | 6 T€ |
| Gartenland | 32 T€ |
| Verkehrswert im Sachwertverfahren | 609 T€ |
| Ertragswertverfahren: | |
| Vorläufiger Grundstücksertragswert | 548 T€ |
| Eckdaten | |
| Jahresrohertrag | 35.088 €/a |
| Jahresreinertrag | 27.369 €/a |
| Restnutzungsdauer | 30 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 3,75 % |
| Wohnfläche überschläglich ermittelt | 344 m ² |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal | |
| Gartenhaus | 2 T€ |
| Besondere Außenanlagen | 6 T€ |
| Gartenland | 32 T€ |
| Verkehrswert im Ertragswertverfahren | 588 T€ |
| Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert | |
| Verkehrswert, gerundet: | 588 T€ |
| Zubehör | 0 T€ |
| Verkehrswert ohne Zubehör gerundet: | 588 T€ |
| Verkehrswert / Wohnfläche : | 1.709 €/m² |
| | 16,76 |
| Berücksichtigung des unbekanntem inneren Gebäudezustands | |
| Abschlag auf den Gebäudeertragswert 12 v. H. | -44 T€ |
| Verkehrswert | 544 T€ |
| Verkehrswert des hälftigen Grundeigentums | 272 T€ |

Zuzahlungsbeträge nach § 51 ZVG (gesamtes Grundstück betreffend)

Rechte und Lasten Abt. II

| | | |
|------------------------------|---|------|
| Lfd. Nr. 1 - Nießbrauch | : | 0 T€ |
| Lfd. Nr. 2 - Rücküberlassung | : | 0 T€ |
| Lfd. Nr. 3 - Leibrente | : | 0 T€ |

Die Berechtigten sind beide verstorben, so dass die Eintragungen gelöscht werden können.

Vom Kreis Ostholstein wurden Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (Verhältnis von Kaufpreis bzw. Verkehrswert zu Rothertrag) mit einer Spanne von 11,3 bis 28,2 ermittelt und für Einfamilienhäuser von 16,88 bis 31,63. Der Rothertragsfaktor beträgt für das Bewertungsobjekt ohne die Wertminderung aufgrund des inneren Gebäudezustands 16,76. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, insbesondere der Vermietung, fügt sich der Wert gut hier ein.

1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Verkehrs- und Geschäftslage - sh. Pkt. 3.2
- b) Baulicher Zustand und Reparaturen - sh. Pkt. 3.4.5
- c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen, - keine
- d) Verdacht auf Hausschwamm - unbekannt

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten - unbekannt
- b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger -

23717 Kasseedorf/ OT Griebel

- c) Verwalter, Höhe Wohngeld - kein Sondereigentum
- d) Miet- und Pachtverhältnisse - vermietet, unbekannt
- e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht - nein
- f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist - nein
- g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind - unbekannt
- h) Ob ein Energiepass vorliegt - nein

2. Allgemeine Angaben

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

Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein beauftragt. Auftragsgemäß ist das Verkehrswertgutachten vom 22.04.2021 zum Grundeigentum, **Grundbuch von Oldenburg, Blatt 881, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3**, zu aktualisieren. Weiterhin sind die **Zuzahlungsbeträge für die Rechte in Abt. II des Grundbuchs** mit den **laufenden Nummern 1, 2 und 3** erneut zu ermitteln und nicht vom Verkehrswert abzusetzen. Das Gutachten wird für die Zwangsversteigerung benötigt.

Die aktuellen Marktverhältnisse und neuen Erkenntnisse zum Wertermittlungsstichtag werden in das bestehende Gutachten eingearbeitet.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 02.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung). 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 und die Mieter wurden mit Schreiben vom 03.03.2024 zum Ortstermin am 02.04.2024 um 10:00 Uhr schriftlich eingeladen.

Beim Ortstermin war der Geschäftsführer der betreibenden Gläubigerin, Nummer 1 im Beschluss zur zum Zwangsversteigerungsverfahren, anwesend. Auftragsgemäß ist das Grundeigentum nach Aktenlage und äußerem Eindruck zu bewerten.

Eine Innenbesichtigung war auch bei diesem Ortsbesichtigungstermin nicht möglich.

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, 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

- Verkehrswertgutachten vom 16.05.2016 und 22.04.2021
- Grundbuch von Oldenburg i. H., Blatt 881, Ausdruck vom 27.03.2024 um 09:26:57
- Bewilligungen zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuches
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Bodenrichtwertkarte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Außenfotos des Objekts

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Nutzung

Das als Einfamilienhaus genehmigte Wohnhaus wird als Mehrfamilienhaus genutzt. In das Haus ist eine Doppelgarage integriert. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

3.2 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 1975 entstandenen Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand. Hinter der Ostgrenze des Grundstücks befindet sich der Oldenburger Graben und ein unbefestigter, landwirtschaftlicher Weg in das Naturschutzgebiet „Oldenburger Bruch“. Circa 300 m südlich ist die Eisenbahnlinie der Hinterlandanbindung zur festen Fehmarnbelt-Querung geplant.

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 März 2024 der Agentur für Arbeit Lübeck im Geschäftsbezirk Oldenburg 5,4%. Kindergarten, Förderschule, Gymnasium, Sporthalle, Tennisplätze, Sportplatz und Berufsschule sind mit dem Fahrrad in ca. 5 - 10 Minuten, Grund- und Gemeinschaftsschule in etwa 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in der Nähe im Ortszentrum (ca. 10 Min. Fußweg bzw. ca. 3 Min. 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.

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.

3.2.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage ist im Bezug zur Stadt mit gut zu bewerten. Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind durchschnittlich. Es handelt sich um ein ruhiges Wohngebiet. Die Südostseite ist die Gartenseite. Weitere Hinweise sind im folgenden Gutachten vorhanden.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.3.1 Das Grundbuch

Grundbuch von Oldenburg i. H. – Blatt 881 – auszugsweise

| Amtsgericht Oldenburg i.H. | | Grundbuch von Oldenburg i.H. | | Blatt 881 | 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 | | |
| 1 | 2 | a | b | | e | | |
| | | | | | 3 | | |
| | | | | | ha | a | m² |
| | | | | | 4 | | |
| 3 | | Oldenburg | 014 | 31/19 | Gebäude- und Freifläche, Platanenallee 19 b | | |
| | | | | | | 34 | 78 |

| Amtsgericht Oldenburg i.H. | | Grundbuch von Oldenburg i.H. | | Blatt 881 | Zweite Abteilung | Einlegebogen 1 | |
|----------------------------------|--|---|--|-----------|------------------|----------------|--|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | | | |
| | | 3 | | | | | |
| 1 | 3 | Nießbrauch für 1. , geb. 1936 2. , geb. 1941 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 10.06.2006 (Notar Hans-Ulrich Riecken in Neustadt in Holstein, UR-Nr. 218/2006); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2; eingetragen am 18.07.2006. Dieke | | | | | |
| 2 | 3 | Rückauffassungsvormerkung für , geb. 1936; gemäß Bewilligung vom 10.06.2006 (Notar Hans-Ulrich Riecken in Neustadt in Holstein, UR-Nr. 218/2006); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1; eingetragen am 18.07.2006. Dieke | | | | | |
| 3 | 3 | Reallast (monatliche Geldrente) - wertgesichert - für 1. , geb. 1936 2. , geb. 1941 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; | | | | | |

Ausdruck 27.03.2024 09:26:57 Seite 7 von 22

Die Eintragungen in Abt. II Nr. 1-3 sind auftragsgemäß zu bewerten, aber nicht vom Verkehrswert abzuziehen. Der Verkehrswert im Sinne des § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) ist in der Regel ein unbelasteter Verkehrswert, während der Verkehrswert nach § 194 BauGB Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs innerhalb des Wertermittlungsverfahrens nach der Marktanpassung der ermittelten Werte vor der Verkehrswertbeurteilung zu erfassen hat. Die Bewertung der Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs (s. g. Zuzahlungsbetrag) erfolgt nach § 51 ZVG. Dieser Wert bildet die marktspezifische Wertminderung ab, das heißt, den Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv gemindert ist.

Eine Bewertung der Eintragungen mit der laufenden Nummer 1 – 3 ist nicht möglich, da die Berechtigten bereits verstorben sind.

1. Männlich, geboren 1936 – gestorben am 2013
2. Weiblich, geboren 1941 – gestorben am 2021

Eintragungen in Abt. III sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.3.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein in einem Gebiet, welches als (W) - Wohnbaufläche ausgewiesen worden ist.

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Grundstück lag im Bebauungsplangebiet Nr. 6, welcher aufgehoben wurde, da das Gebiet vollständig bebaut ist. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist laut Auskunft der Stadt Oldenburg i. H. als Außenbereich einzuordnen.

Sonstige Satzungen

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit haben, vorhanden.

Baugenehmigung

Der „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Anschluss an die Vollkanalisation und Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit 42.000 WE sowie Lagerung von 10.000 l Heizöl“ wurde am 07.10.1975 mit der Baugenehmigungsnummer 49.567 genehmigt. Der Teilausbau des Dachgeschosses wurde am 21.08.1990 genehmigt. Die Bauakte wurde am 19.03.2021 bei der Stadt Oldenburg eingesehen. Es sind keine neuen Vorgänge in der Akte vorhanden.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein älteres Blockbohlenhaus mit Aufenthaltsraum, für das ebenfalls keine Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt vorhanden war.

3.3.3 Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis

(Tel. _____, Mitarbeiterin beim Kreis Ostholstein und zuständig für das Baulastenverzeichnis, hat mitgeteilt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

3.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand/

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße und ist somit verkehrstechnisch erschlossen, so dass Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen.

Straßenausbaubeiträge

Der Straßenausbau und die Umlage der Kosten auf die Anlieger sind in der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Oldenburg i. H. geregelt. Wiederkehrende Beiträge sind Beiträge nicht steuerlicher Art und werden auf der Grundlage dieser Satzung berechnet. Das Grundstück befindet sich im Abrechnungsgebiet 1 der Stadt Oldenburg (sh. Internetseite der Stadt Oldenburg, Ortsrecht, Bauverwaltung).

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

3.3.5 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Vor dem Gebäude befindet sich eine Briefkastenanlage mit sechs Briefkästen. Ein Briefkasten ist unbeschriftet, so dass sich seit der letzten Bewertung im Jahr 2021 die Zahl der Wohnungen wahrscheinlich von vier auf fünf erhöht hat. Mietverträge haben nicht vorgelegen.

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.4.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück (Größe 3.478 m²) und ist nahezu rechteckig. Das Flurstück ist an der Straßenseite ca. 40 m breit und hat eine mittlere Tiefe von ca. 87 m. Es ist für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Praxis, Homeoffice etc. gut geeignet, ebenso für ein kleines Mehrfamilienhaus.

Das Grundstück hat nach Osten (zum Garten hin) ein Gefälle von geschätzt 2,50 m. Das Kellergeschoss des Gebäudes erscheint hier in Form eines Souterraingeschosses.

Anhaltspunkte zu Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen nicht vor.

3.4.2 Erschließungszustand

Das Grundstück liegt an einer asphaltierten Wohngebietsstraße mit beidseitig befestigtem Fußweg. Das Grundstück ist verkehrstechnisch, sowie mit Trinkwasser, Strom, Abwasser- und Regenwasserbeseitigung voll erschlossen. Eine Gasleitung für einen möglichen Anschluss ist in der Straße vorhanden.

3.4.3 Beschreibung des Gebäudes und energetischer Zustand

Die Informationen entstammen den Baubeschreibungen und den Bauzeichnungen zu der Baugenehmigung aus dem Jahr 1975.

Nachfolgende Beschreibung stammt aus dem Gutachten zu Verkehrswert vom 16.05.2016 und von 22.04.2021. Da das Betreten des Gebäudes nicht möglich war, sind keine neuen Erkenntnisse vorhanden.

Das Gebäude wurde ca. 1976 in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert, hat ein Erd- und ein Dachgeschoss. Da sich das Gebäude in Hanglage zum Garten befindet und hier Wohnräume geplant und genehmigt sind, handelt es sich hier teilweise um ein Souterrain. Weiterhin ist im Kellergeschossbereich ein Schwimmbad eingezeichnet. Inwiefern hier die Nutzung als solches vorhanden ist, entzieht sich meiner Kenntnis.

In der Dachkonstruktion sind zwei Loggien und mehrere Dachflächenfenster vorhanden, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass das Dachgeschoss voll oder teilweise ausgebaut und bewohnt ist.

Raumaufteilung sh. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Konstruktion Wohnhaus

Gründung:

- Betonsohle lt. Statik

Außenwände KG:

- Aufbau: 36,5 cm Kalksandstein + Putz

Außenwände EG + DG:

- Aufbau: 11,5 cm Verblendmauerwerk rot, 17,5 cm Gasbetonstein + Putz

Innenwände:

- 24 cm, 17,5 cm Kalksandstein bzw. 8 cm Gasbeton

Decken:

- Stahlbetondecke, lt. Statik, schwimmender Estrich, Bodenbelag

Treppe:

- Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag

Fenster:

- Holzfenster isolierverglast, Außenrollläden

Innentüren:

- unbekannt

Hauseingangstür:

- Holztürelement mit Glasausschnitten

Dachstuhl:

- Abgewalmtes Kehlbalkendach, Holzkonstruktion
- Dachneigung 37°

Dacheindeckung:

- Betondachsteine dunkel

Terrasse

- Befestigt mit Betonplatten ca. 56 m²

Einbauten/Betriebseinrichtung:

- Unbekannt
- Außenkamin an der Südterrasse des Hauses
- Markise an der Südseite

Konstruktion Garage

Die Garage ist in den Baukörper integriert und befindet sich über einem Schwimmbad im Keller.

Außenwände:

- Aufbau: 11,5 cm Verblendmauerwerk, 11,5 cm Hintermauerwerk

Tor:

- Großes Stahlschwingtor

Haustechnik

Im Wesentlichen unbekannt, Alarmanlage

Heizung + Warmwasser:

- Evtl. Ölzentralheizung
- Warmwasserbereitung unbekannt

Auf dem Dach nach Süden ausgerichtet befindet sich eine Solar- oder Photovoltaikanlage bestehend aus 5 Elementen. Alter, Funktionsart oder mögliche Erträge aus Einspeisevergütung bei einer Photovoltaikanlage sind unbekannt.

Weitere bauliche Anlagen - Gartenhaus

- Größeres Blockbohlenhaus mit Aufenthaltsraum (gefließt, Wände mit Holz bekleidet), bebaute Fläche ca. 6,40 m x 4,80 m zzgl. 2,75 m x 4,80 m überdachte Terrasse gefliest
- Große zweiflügeligen Holztür bleiverglast
- Gedeckt mit Faserzementwelltafeln
- Stromanschluss vorhanden

3.4.4 Beschreibung der Außenanlagen

Die Grundstücksgröße von 3.478 m² ist überdurchschnittlich groß für ein Einfamilienhausgrundstück. Es ist teilweise parkartig angelegt. Das Haus ist nach hinten versetzt, so dass eine ca. 20 m lange, mit kleinformatigem Granitpflaster im Muster verlegte, großzügige Auffahrt in Breite der Doppelgarage vorhanden ist. Zum Souterrain bzw. in den Gartenbereich führt eine mit Waschbetonblöcken hergestellte Außentreppe mit 13 Stufen. Weitere Wege sind mit Waschbetonplatten befestigt.

Stellplätze außerhalb des Grundstücks sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich das Blockbohlenhaus mit überdachter Terrasse und anschließend ein, mit ca. 1,20 m hohen Holzflechtwänden eingefriedeter Bereich zur Lagerung von Kompost und diversem Material, z. B. Bretter o. ä.. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit mannshoher Hecke eingefriedet; über ein Holztor kann man das Grundstück in Richtung Graben verlassen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in den Graben. In der Fläche ist ein Regenwasserschacht vorhanden. Ein weiterer Schacht ist nicht identifizierbar (evtl. Brunnen). Weiterhin sind ein künstlich angelegter Gartenteich mit einer weiteren kleinen Terrasse (ca. 20 m²) und einem Außenkamin vorhanden. Wasser- und Stromanschluss sind im hinteren Gartenbereich vorhanden.

Südöstlich führt eine weitere Außentreppe mit 10 Stufen, bestehend aus Betonelementen wieder auf das Niveau des Erdgeschosses hinauf. Die südliche Terrasse am Gebäude ist ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt und mit Eiben, Lebensbäumen etc. ebenfalls mannshoch und höher gegen Einsichtnahme geschützt.

Im hinteren Gartenbereich befinden sich mehrere Obstbäume und im südlichen oberen Bereich schöne hohe Laub- und Nadelbäume in Baumscheiben mit Granitpflastersteinen eingefasst. Die Stadt Oldenburg in Holstein hat keine Baumschutzsatzung. Ein Teil der Bäume war zum Ortstermin gefällt und lag zerkleinert auf dem Grundstück.

3.4.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 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.

Der Gebäudezustand ist nach dem äußeren Eindruck durchschnittlich.

Bei der Besichtigung zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens vom 16.05.2016 wurden an der Gebäuderückseite auf Grund des Alters leichte Risse im Putz festgestellt. Ebenso fehlte die Verfüllung

im Bereich des Schornsteinkopfes teilweise und der Plattenbelag der Wege und Terrassen war leicht uneben und ist ggf. zu erneuern.

Der äußere Eindruck des Gebäudes hat sich seit der ersten Besichtigung verschlechtert. Bauschäden waren nicht erkennbar, jedoch lässt die Ansicht auf eine vernachlässigte Pflege schließen. So sind Dach und Dachkante stärker bemoost; die Fassade und die Terrassen und Wege (Waschbeton) sind verschmutzt. Die Markise an der Südseite ist stellenweise ausgefranst.

3.4.6 Resümee und energetischer Zustand

Es handelt sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Wohngebäude auf einem übergroßen parkähnlichen Grundstück mit Hang nach Osten, in dem die Einrichtung von vier bis fünf Wohnungen durchaus realistisch erscheint. Die Wohnlage ist gut, der optische Eindruck leicht vernachlässigt und der Wärmedämmstandard (nach Aktenlage) entspricht dem Baujahr. Über die mögliche Gewinnung regenerativer Energien mittels Solar- oder Photovoltaikanlage kann keine Aussage erfolgen. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.4.7 Bemessung der Wohnfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Zur Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes ist es erforderlich, die Wohn- und Nutzfläche, die Bruttogrundfläche und die Geschossfläche zu ermitteln.

Laut Baugenehmigung vom 25.08.1975 berechnet sich die Wohn- und Nutzfläche für Keller- und Erdgeschoss zu 246,46 m². In der Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau vom 08.08.1990 kommen weitere 33,52 m² hinzu, in der Summe gerundet 280 m².

Das Wohnhaus wird nicht mehr als Einfamilienhaus genutzt. Die räumliche Struktur ermöglicht z. B. eine horizontale Teilung in Souterrainwohnung, Erd- und Dachgeschosswohnung, wobei der Ausbaugrad des Dachgeschosses nicht bekannt ist. Die Teilung der Souterrainwohnung in zwei kleinere Wohneinheiten ist ebenfalls denkbar. Es ist auch möglich, dass zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss vorhanden sind.

Ich habe die möglichen Wohnflächen geschossweise ohne Treppenhaus und Windfang ermittelt. Hierbei fließen im Keller der Raum „Nähen“ in die Wohnfläche als Abstellraum innerhalb der Wohnung und im Dachgeschoss der „Boden“ in gleicher Weise mit ein.

Die Größen entstammen den Grundrissen bzw. den Berechnungen der entsprechenden Baugenehmigungen (sh. Anlage 4). Räume wie Schwimmbad oder Hobbykeller bleiben bei der Wohnfläche unberücksichtigt, da keine Zuordnung möglich ist.

| Wohnen | Berechnung | Wohnfläche in m ² | Zubehörräume in m ² |
|---|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Kellergeschoss | Pläne genehmigt am 25.09.1975 | | |
| Kinderzimmer | | 18,35 | |
| Kinderzimmer | | 19,85 | |
| Kinderzimmer | | 19,27 | |
| Bad | | 9,44 | |
| Spielkeller | | 17,34 | |
| Flur | | 2,37 | |
| Nähen (Abstellraum innerhalb der Wohnung) | 2,15*3,28*0,97 | 6,84 | |
| Treppenhaus | | | 3,10 |
| Vorrat | 1,70*3,28*0,97 | | 5,41 |
| Waschen | 2,28*2,58*0,97 | | 5,71 |
| Flur | (4,14*1,10+1,15*3,28)*0,97 | | 8,08 |

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|
| Heizung | 1,44*2,28*0,97 | | 3,18 |
| Heizöllagererraum | 3,50*3,71*0,97 | | 12,60 |
| Hobbykeller | (3,88*3,28-2,07*1,52)*0,97 | | 9,29 |
| Wasseraufbereitung | 1,95*1,40*0,97 | | 2,65 |
| Schwimmbad | 5,66*5,52*0,97 | | 30,31 |
| Summe Kellergeschoss gerundet | | 93 | 80 |

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|
| Erdgeschoss | Pläne genehmigt am 25.09.1975 | | |
| Wohnen | | 47,37 | |
| Essdiele | | 17,97 | |
| Elternschlafzimmer | | 19,22 | |
| Bad | | 10,45 | |
| Gäste-WC | | 2,04 | |
| Garderobe | | 2,35 | |
| Flur | | 2,22 | |
| Küche | | 9,05 | |
| Arbeiten | | 17,43 | |
| Gästezimmer | | 13,22 | |
| Terrasse | | 5,48 | |
| Treppenhaus | | | 3,57 |
| Windfang | | | 6,01 |
| Summe Erdgeschoss gerundet | | 147 | 10 |

| | | | |
|---|--------------------------------------|------------|----------|
| Dachgeschoss | Pläne genehmigt am 08.08.1990 | | |
| Arbeiten | | 15,75 | |
| Zimmer | | 15,75 | |
| Loggia | | 2,02 | |
| Boden (Abstellraum innerhalb der Wohnung) | überschläglich | 70,00 | |
| Summe Dachgeschoss gerundet | | 104 | 0 |

Wohnfläche (Wfl.) ca. 344

Zubehörräume ca. 90

Nutzfläche (Nfl.) gesamt ca. 434

Die Wohnflächenberechnung ist mit Vorbehalt zu betrachten, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Sie orientiert sich an augenscheinlichen Erkenntnissen und der nach Aktenlage möglichen Nutzung, beruhend auf den Bauzeichnungen.

Grundflächenzahl – GRZ/ Geschossflächenzahl - GFZ

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO [4] bestimmt. Die Berechnung ist hier nicht erforderlich, da sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an der Nachbarbebauung orientiert. Der Bodenrichtwert orientiert sich bei diesem Gebiet an der Grundstücksgröße. Das Grundstück ist lagetypisch bebaut. Erweiterungen können nur mittels Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein schriftlich erfragt werden.

3.4.8 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).

Die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) laut

ImmoWertV liegt für massiv errichtete Einfamilienhäuser bei 80 Jahren.

| | |
|--|-------------|
| Baujahr | 1976 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer geschätzt, aufgrund der Bauweise 80 Jahre | |
| - tatsächliches Alter zum Wertermittlungsstichtag: | 45Jahre |
| - Lebensdauer bis: 1976 + 80 Jahre = | 2056 |
| - vorläufige wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag: 2056 – 2024 = | 32 Jahre |

Unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks und zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit runde ich die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre ab.

Restnutzungsdauer **gerundet 30 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. Die Gutachterausschüsse sind darüber hinaus nach § 193 BauGB verpflichtet

- Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze),
- Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren),
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor)

abzuleiten.

4.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 21 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).

Vorrangig anzuwendendes Verfahren ist das Vergleichswertverfahren. Bedingung hierfür ist das Vorliegen von Kaufpreisen für hinreichend vergleichbare Einfamilienhäuser. Hier handelt es sich um ein sehr individuelles Gebäude, für das es keine vergleichbaren Objekte gibt.

Deshalb ist dass das Objekt im Sachwert- oder im Ertragswertverfahren zu bewerten ist. Ursprünglich wurde das Wohnhaus als Einfamilienhaus errichtet. Im Laufe der Jahre hat sich die Nutzungsart von einem individuellen Einfamilienhaus zu einem vermieteten Mehrfamilienhaus gewandelt. Sowohl die Wiederherstellung des Einfamilienhauses als auch die fortlaufende Vermietung sind in der Zukunft denkbar, so dass der vorläufige Verfahrenswert im Sach- und Ertragswertverfahren ermittelt wird.

4.1.4 Berücksichtigung der Bauschäden und des Instandhaltungsstaus

Bauschäden und Instandhaltungsstau werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

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.

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 31.12.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 5) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

W => Wohnbaufläche EFH => Ein- und Zweifamilienhäuser für 160 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 600 m², Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeiträge 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.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. In der Erläuterung des Gutachterausschusses wird auf die Wertung der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen verwiesen.

Bodenrichtwertzonen:

„Sie bezeichnen jeweils ein Gebiet mit gleichartigen Strukturen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Diese Zonenabgrenzungen sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze zu einer anderen Wertzone liegen, können in ihrem Wert bereits von der benachbarten Zone beeinflusst werden.“

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone umfasst das Wohngebiet mit dem Bewertungsobjekt, so dass der Bodenrichtwert von **160 €/m²** zugrunde gelegt werden kann.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Die aus der Situationsgebundenheit des Grundstücks und den Beziehungen zu seiner Umgebung resultierenden tatsächlichen Gegebenheiten der Nachbarschaft, mithin nach deren Bebauung sind als lagebestimmendes Faktum mit zu berücksichtigen.

Auf dem übergroßen Grundstück ist bauordnungsrechtlich ein Einfamilienhaus genehmigt.

Aufgrund der Übergröße des Grundstückes für die vorhandene Nutzung wird das Grundstück fiktiv in Einheiten **unterschiedlicher Wertigkeiten entsprechend den Entwicklungsstufen** zerlegt.

4.2.1 Bodenwert „Baureifes Land = Vorderland“

Entwicklungsstufe

Baureifes Land

Für die Bodenwertermittlung ist ein Bereich mit einer Tiefe von ca. 50 m an der Straßenseite und einer Breite von 28 m mit dem vollen Bodenrichtwert anzunehmen. Die Größe der fiktiven Fläche beträgt ca. 1.400 m².

Größe des Baulandes: 1.400m²

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Der vorliegende Bodenrichtwert für individuelle Wohnbauweise ist mit 160 €/m² ermittelt worden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 600 m². Vom Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² ermittelt. Bei 1.000 m² beträgt der UK ca. 0,88. Je größer die Grundstücksfläche des individuellen Baulandes wird, desto langsamer sinkt der Faktor zur Umrechnung (umgekehrt proportional). Für das 1.400 m² große Grundstück wird der Faktor mit 0,80 angenommen.

Der Bodenwert für das Bauland errechnet sich wie folgt:

$$160 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 128 \text{ €/m}^2$$

$$128 \text{ €/m}^2 \times 1.400 \text{ m}^2 = 179.200 \text{ €}$$

Bodenwert „Vorderland“

180.000 €

4.2.2 Bodenwert „s. g. Gartenland“

Ausgehend von der Vorderlandfläche eines Grundstücks nimmt der auf den m² bezogene Bodenwert ab. Bei der Bewertung dieser Fläche kommt es bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen darauf an, ob die rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist und in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstück eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Bebauungen in „Zweiter Reihe“ sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Es gibt Überlegungen der Stadt, eine Abrundungssatzung für dieses Gebiet zu erstellen, um die rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Da kein Aufstellungsbeschluss vorhanden ist, kann von einer baldigen Umsetzung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgegangen werden. Weiterhin ist es politische Zielrichtung, aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden eine Verdichtung innerhalb der Städte zu ermöglichen. Ein Baustein, der diese politische Zielrichtung unterstreicht, ist das Baulandmobilisierungsgesetz. Zu den wesentlichen Regelungsinhalten zählt die Erleichterung des Bauens in Innen- und Außenbereichen.

$$\text{Größe des „Gartenlandes“ ca.: } 3.478 \text{ m}^2 - 1.400 \text{ m}^2 = 2.078 \text{ m}^2$$

Entwicklungszustand des Grundstücks

Für Gartenland ist in der ImmoWertV keine Entwicklungsstufe definiert.

Der benachbarte Gutachterausschuss des Kreises Stormarn hat sehr aufwändig Kaufpreise für private Grünflächen und Gartenland ausgewertet und im Rahmen der Veröffentlichung von Bodenrichtwerten dargestellt. Für Gartenland ab 1.000 m² bis 1.500 m² betragen die Bodenwerte 10 bis 20 €/m², liegen aber vorwiegend unter 15 €.

Das Grundstück ist villenähnlich bebaut, so dass beim Kauf einer solchen Immobilie auch ein großer Garten dazu gehört. Andererseits werden in dem Gebäude mehrere Wohnungen vermietet. In der Regel ist ein derart großer Garten hierfür nicht erforderlich und rentiert sich nicht.

Aufgrund zuvor genannter Überlegungen wähle ich den Wert mit 15 €/m².

$$15 \text{ €} \times 2.078 \text{ m}^2 = 31.170 \text{ €}$$

Bodenwert „s. g. Gartenland“

32.000 €

Bodenwert Grundstück gesamt

212.000 €

4.3 Sachwertverfahren §§ 21 - 23 ImmoWertV

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.

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.

BGF Wohnhaus incl. Garage

| Bereich a) | | BGF in m ² gerundet |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Grundfläche Wohnhaus x 3 | $(20*7,80+5,20*6,30+5,90*6,3)*3$ | 677,79 |
| BGF ca. | | 678 |

4.3.1 Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes - Normalherstellungskosten § 22 ImmoWertV

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² **Bruttogrundfläche (BGF)** - berechnet nach DIN 277 von 2005 - 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).

Normalherstellungskosten 2010

Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010 = 100) unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ($I/2024=163,3/90,1*100=181,24$) abgeleitet. 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 den Herstellungswert des Gebäudes.

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 langer Zeit errichtetes Wohngebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Luxusausstattung hatte, heute nur mit einem einfachen Standard (1-2) bewertet werden kann, sofern keine Anpassung an den heutigen Standard vorgenommen wurde. Das Gebäude wurde 1976 errichtet. Nur dem Baujahr nach wäre es in Teilen der Standardstufe 2 zuzuordnen. Es handelt sich jedoch um eine hochwertig errichtete Villa, so dass beim Ausbau von einem Standard der Stufe 3 bis 4 ausgegangen wird, im Mittel Standardstufe 3.

Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche/ m³ Bruttorauminhalt ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt unter Berücksichtigung von Baunebenkosten, den Herstellungswert des Gebäudes.

Wohnhaus

Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus konzipiert und später in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt, so dass aufgrund der Individualität von den Herstellungskosten eines Einfamilienhauses auszugehen ist.

Das Gebäude entspricht in Teilen dem Typ 1.31 (Erdgeschoss (Souterrainbereich) und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) und dem Typ 1.01 (Keller, Erdgeschoss ausgebaut, Dachgeschoss) aus den NHK 2010. Zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit wird jeder Typ zur Hälfte angerechnet.

Typ 1.31 – Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss – gewählt 920 €/m² BGF

Typ 1.01 – Keller, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss – gewählt 835 €/m² BGF

BGF/2 = 678 m²/ 2 = 339 m²

Durchschnittliche Herstellungskosten 2000

$(920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 339 \text{ m}^2 + 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 339 \text{ m}^2) / 678 \text{ m}^2 = 877,5 \text{ €/m}^2 \approx 880 \text{ €/m}^2$

Die NHK 2010 sehen für Zweifamilienhäuser einen Zuschlag von 5 v. H. vor. Hier sind mehrere Wohnungen vorhanden, also auch entsprechend mehr Küchen und Bäder nebst Wasser- und Abwasserleitungen, so dass ich den Zuschlag mit 10 v.H. wähle.

$877,5 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 965,25 \text{ €/m}^2 \approx 965 \text{ €/m}^2$

Besondere Bauteile in einem dem Gebäudestandard entsprechenden Maß sind mit Annahme der Standardstufe berücksichtigt und nicht gesondert in Ansatz zu bringen.

4.3.2 Wertminderung wegen Alters § 23 ImmoWertV

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 (§ 23 ImmoWertV) 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 an (sh. Punkt 4.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

4.3.3 Außenanlagen (bauliche und sonstige)

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen; es gehören aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen dazu. Die Außenanlagen sind bei Anwendung der Sachwertfaktoren bei Standardstufe 3 mit einem Zuschlag von 8 T€ zu berücksichtigen.

Über das übliche Maß der Außenanlagen hinausgehende Anlagen (hier Gartenhaus, Teich, weitere Terrasse und Wege) sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

4.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht

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

Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

| Gebäude | Baujahr | BGF gesamt m ² | | NHK €/m ² | NHK gesamt € |
|-----------|---------|------------------------------|---|-------------------------|-----------------|
| ehem. EFH | 1976 | 678 | x | 965 | = 654.270 |

Index am Stichtag (I 2024=163,3/90,1*100) x 181,24

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € 1.185.799

Alterswertminderung linear in €

GND | RND
 80 | 30

(80-30)/80*100 = 62,50% = -741.124

Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in € 444.675

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 3 + 8.000

Herstellungswert der Außenanlagen in € 8.000

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in € 452.675

Bodenwert des Grundstücks in € 180.000

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € 632.675

4.3.5 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis in welches lediglich die Qualität der Bausubstanz wertend eingegangen ist.

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 der Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV sieht hierzu Marktanpassungsfaktoren vor, die bereits im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 2 als Sachwertfaktoren bezeichnet werden und von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat auf der Grundlage der NHK 2010, basierend auf einer linearen Wertminderung, differenziert nach lagebezogenen Bodenwertniveau Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für einen vorläufigen Sachwert von 632.675 € bei einem Bodenrichtwertniveau von 160 €/m² ist kein Sachwertfaktor vorhanden. Bei einem Gebäudesachwert von 500 T€ beträgt der Sachwertfaktor 1,09. Der Verkehrswert sinkt indirekt proportional zum steigenden Sachwert, so dass hiernach der Sachwertfaktor ≤ 1 anzunehmen wäre.

In der ImmoWertV21 ist mit § 39 der „Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor“ eingeführt worden. Hiernach ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Das ehemalige Einfamilienhaus ist in Wohnungen aufgeteilt, so dass der Sachwertfaktor schon auf Grund der tatsächlichen Nutzung zu überprüfen ist.

Die teilweise Nutzung des Gebäudes als Praxis, Kanzlei o. ä. ist denkbar. Ebenso ist die Aufteilung in Sondereigentum eine Option, sofern die Wohneinheiten in sich abgeschlossen sind (was nach den vorhandenen Plänen durchaus möglich erscheint).

Dennoch ist es so, dass zurzeit ein Käufermarkt vorhanden ist. Aufgrund stark gestiegener Zinsen, weiterhin sehr hoher Baukosten und steigender gesetzlicher Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden ist die Nachfrage nach Bestandsimmobilien mit älterem Wärmedämmstandard gering, so dass ich den Sachwertfaktor mit 0,90 annehme.

| | | |
|---|---|----------------|
| Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € | = | 632.675 |
| Marktanpassungsfaktor | x | 0,90 |
| Vorläufiger Sachwert in € | = | 632.675 |
| Vorläufiger Sachwert in € gerundet | = | 569.000 |

4.3.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- besondere bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen
- besondere Ertragsverhältnisse (ETW)
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen:

Gartenhaus

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für das Gartenhaus war in den Bauakten nicht vorhanden und die rechtliche Grundlage, auf der das Gebäude errichtet wurde, ist unbekannt. Dennoch ist hier ein Zeitwert zu berücksichtigen, da eine Akzeptanz auf dem Markt vorhanden ist. Das Blockbohlenhaus steht östlich im Garten und ist nach Westen ausgerichtet, so dass hier ein Aufenthaltsbereich bei Abendsonne geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Faktus, dass das Objekt nicht genehmigt ist, schätze ich den marktspezifischen Wert des **Gartenhauses** auf ca. **2 T€**.

Sonstige Anlagen

Auf dem Grundstück ist ein Gartenteich vorhanden. Die Herstellungskosten eines Gartenteiches der Größe betragen nach der Literatur ca. **5 T€**. Weiterhin sind hier eine weitere Terrasse und ein Außenkamin vorhanden. Beidem bemesse ich aufgrund des Zustands keinen Wert mehr bei.

Das Grundstück hat einen Hang nach Osten. Dieser wird mit einer einfachen Treppe aus 10 Betonstufen überbrückt. Die Treppe fließt mit **1 T€** in die Berechnung ein.

Weiterhin ist der Wert des „Gartenlandes“ hinzuzurechnen, sh. Pkt. 4.2.2 des Gutachtens.

4.3.7 Zubehör und Betriebseinrichtung

Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Der Zutritt zum Gebäude war nicht gewährleistet, insofern ist das Vorhandensein von Zubehör unbekannt.

4.3.8 Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren

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

| | | |
|---|---|----------------|
| Vorläufiger Sachwert in € gerundet | = | 569.000 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) | | |
| Gartenhaus | = | 2.000 |
| Besondere Außenanlagen und bauliche Anlagen in den Außenanlagen | = | 6.000 |
| Gartenland | = | 32.000 |
| vorläufiger Sachwert in € | = | 609.000 |
| Zubehör - Zeitwert | | 0 |
| Sachwert in € | = | 609.000 |
| Sachwert in € gerundet | | 609.000 |

... das entspricht 1.770 €/m² Wfl.

4.4 Ertragswertverfahren §§ 17 - 20 ImmoWertV

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) 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. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, §19 ImmoWertV).

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 marktübliche 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. Die vorhandenen Mietverträge sind nicht bekannt. Insofern ist auch nicht bekannt, inwiefern bei bestehenden Verträgen eine Anpassung möglich ist, so dass von marktüblichen Mieten zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen wird. Weitere Erträge, zum Beispiel aus Einspeisevergütung oder ähnliches, sind nicht bekannt.

4.4.2 Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete für die Wohnungen:

Es ist eine Gesamtwohnfläche von ca. 344 m² vorhanden. Bei der Annahme von fünf Wohnungen im Gebäude ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 68,8 ≈ 69 m² im Mittel. Die Mieten für Wohnungen in Oldenburg in Holstein betragen laut Auswertung der on-geo GmbH [16] bei einer Wohnfläche von 60 bis 90 m² im Mittel 8,29 €/m² bei einem Streuungsintervall von 7,22 €/m² - 10.00 €/m². Bei diesen Mieten handelt es sich um Neuvertragsmieten. Eine Anpassung bestehender Mieten ist unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht ausgeschlossen, so dass eine marktübliche Nettokaltmiete von 8,50 €/m² angenommen werden kann.

| Nutzungseinheit | Wfl. | laut Mietauskunft ongeo | Nettomieteinnahmen in €/Monat | Nettomieteinnahmen in €/Jahr |
|-------------------------|------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| MFH | 344 | 8,50 | 2.924 | 35.088 |
| Jahresrohertrag: | | | | 35.088 |

Der erzielbare Mietertrag beinhaltet zwei Garagenstellplätze, die Möglichkeit des Parkens von drei PKW auf der breiten Zufahrt zur Garage und die Küchen.

Die Sachverständige schätzt den **marktüblich erzielbaren Mietertrag** in Anlehnung auf die zuvor durchgeführten Berechnungen und Überlegungen zusammenfassend zu:

Rohrertrag jährlich

35.088 €

„Die zuvor niedergelegten Rechenoperationen dienen dem Zweck, den Mietwert des Hauses „nachzuweisen“. Dabei muss eingeräumt werden, dass der Mietwert eines Individualobjektes letztendlich nur im Schätzwege ableitbar ist. Der Mietwert eines solchen Objektes entzieht sich einer exakten mathematischen Berechenbarkeit“ (lt. Streich [2]).

4.4.3 Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

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. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die *Abschreibung* ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (ImmoWertV) berücksichtigt.

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.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder Leerstand. Es beträgt unter Berücksichtigung der Ansätze der Anlage 3 zur ImmoWertV 2 % für Wohnraum und ca. 4 % für gewerbliche Flächen. Das Risiko, das Objekt nicht lückenlos vermieten zu können ist zum Wertermittlungsstichtag eher niedrig, so dass von den an den wertermittlungsstichtag angepassten Vorgaben ausgegangen werden kann.

| Nutzungseinheit | Rohertrag | Mietausfall/ Jahr € |
|--------------------------|-----------|---------------------|
| Wohnung: 2 %: | 35.088 | 702 |
| Mietausfallwagnis | | 702 |

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten für die Wohnungen entsprechen ebenfalls den zeitlich angepassten Vorgaben der ImmoWertV.

| Nutzungseinheit | | Verwaltungs- kosten/ Jahr € |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Wohnung 338,60 €/a | ≈ 338,60 €/a x 5 | 1.693 |
| Garage oder Einstellplätze 44,00 € | ≈ 44 €/a x 5 | 220 |
| Verwaltungskosten | | 1.913 |

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind bei modernisierten Gebäuden deutlich niedriger als in nicht modernisierten Zustand. Für die Wohnung entspricht der Ansatz den zeitlich angepassten Vorgaben der ImmoWertV.

| Nutzungseinheit | | Instandhaltungskosten/ Jahr € |
|---|---|-------------------------------|
| Wohnung 13,25 €/m ² | ≈ 13,25 €/m ² x 344 m ² | 4.558 |
| Garagen o. Stellplätze 83,23 €/Garage: | 100 € x 5 | 500 |
| Instandhaltungskosten | | 5.058 |

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:

| | | |
|------------------|----------------|-----------|
| Rohertrag | 35.088 € | |
| Summe BWK | 7.673 € | 22 |

4.4.4 Reinertrag § 18 ImmoWertV

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

| | |
|------------------------|-----------------|
| Rohertrag | 35.088 € |
| Bewirtschaftungskosten | -22% |
| Reinertrag | 27.369 € |

Reinertrag jährlich

27.369 €

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 Liegenschaftzinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

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

Vom Gutachterausschuss Ostholstein wurden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück und nicht um ein klassisches Mehrfamilienhaus.

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Spannweite von 1,9 % bis 4,94 % mit einem Median von 3,31 % und für Mehrfamilienhäuser eine Spannweite von 1,77 % bis 7,1 % mit einem Median von 5,23 % ermittelt. Bei Mehrfamilienhäusern ist zwischen klassischem Geschosswohnungsbau und kleinen Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 6 Wohneinheiten zu differenzieren. Je weniger Wohnungen vorhanden sind und je individueller die Wohnlage wird, desto geringer wird das Risiko und somit der Liegenschaftszinssatz. Umgekehrt verhält es sich bei Einfamilienhäusern. Der Liegenschaftszinssatz steigt, je mehr sich das „Einfamilienhaus“ von einer Selbstnutzung entfernt. Vorgenannte Überlegungen berücksichtigend, beträgt der Liegenschaftszinssatz ca. 3,75 %.

Liegenschaftszinssatz

rd. 3,75%

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

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist nur die, der jeweiligen Bebauung 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. *„Dabei kommt es nicht darauf an, dass die zusätzlich nutzbare Teilfläche baulich nutzbar ist“.* (Kleiber/Simon [19])

Die für die Bodenwertverzinsung anzurechnende Grundstücksgröße beträgt ca. 1.400 m². Der ermittelte Bodenwert beträgt für diese Fläche 180.000 T€.

$$180.000 \text{ €} * 0,0375 = 6.750 \text{ €}$$

4.4.7 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigter Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog dem Sachwertverfahren hinzugerechnet.

4.4.8 Ertragswert – Übersicht

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 ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ertragswertermittlung

| | | | | |
|--|-----------|-------|---|----------------|
| Jahresrohertrag in € | | | | 35.088 |
| - Bewirtschaftungskosten | 35.088 x | 22% | = | -7.719 |
| Jahresreinertrag in € | | | | 27.369 |
| - Bodenwertverzinsungsbetrag in € | 180.000 x | 3,75% | = | -6.750 |
| Gebäudereinertrag in € | | | | 20.619 |
| x durchschnittlicher Barwertfaktor bei | RND | 30 | = | 17,83 |
| Ertragswert der baulichen Anlage in € | 20.619 x | 17,83 | = | 367.637 |
| + Bodenwert des Grundstücks in € | | | | 180.000 |
| <hr/> | | | | |
| Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet | | | | 547.637 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | |
| Gartenhaus | | | | 2.000 |
| Besondere Außenanlagen und bauliche Anlagen in den Außenanlagen | | | | 6.000 |
| Gartenland | | | | 32.000 |
| <hr/> | | | | |
| Ertragswert in € | | | | 587.637 |
| <hr/> | | | | |
| Ertragswert in € gerundet | | | | 588.000 |
| <hr/> | | | | |

| | | |
|--------------------|-----------------------------|-------|
| ... das entspricht | 1.709 €/m ² Wfl. | |
| Rohertragsfaktor | | 16,76 |

Ertragswert des Grundstücks **rd. 588.000 €**

5. Verkehrswert

Gemäß § 8 Abs. 1 der ImmoWertV [4] ist bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren zu würdigen.

Mittels des Ertragswertverfahrens lässt sich lt. Streich [1] die Marktorientierung besser ableiten als beim Sachwertverfahren. Weiterhin kann jedoch die Verwendung mehrerer Verfahren die Ergebnisgenauigkeit steigern.

Die Marktanpassung im Sachwertverfahren wurde bereits unter Punkt 4.3.6 vorgenommen, alle Einflussfaktoren im Rahmen der Korrekturmöglichkeiten nach ImmoWertV berücksichtigt, so dass der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren bei **ca. 609 T€** zu vermuten ist.

Nach dem Ertragswertverfahren, berechnet auf der Grundlage der Vermietung von fünf Wohnungen, beträgt der Verkehrswert **ca. 588 T€**.

Die ermittelten Werte liegen recht nah beieinander. Die Nutzungsart entfernt sich immer mehr von einer Selbstnutzung hin zu einer ertragsorientierten Nutzung.

Die Herstellungskosten für ein gleichartiges Gebäude spielen bei der Vermietung der Flächen keine Rolle – die erzielbaren Mieteinnahmen dominieren eine Kaufentscheidung, so dass ich bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Ertragswert ausgehe.

Bei einer Immobilie, **die nicht von innen besichtigt werden konnte**, sind Unsicherheiten des Ausbaurzustands und der Qualität vorhanden.

Die Marktteilnehmer reagieren entsprechend darauf und halten sich beim Kauf einer, von innen unbekannt, Immobilie zurück. Dies wird als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr bezeichnet und wirkt sich marktüblich mit einem Abschlag von ca. 10 - 15 v. H. auf den Gebäudewertanteil der Immobilie aus. Aufgrund der großen Unsicherheiten, insbesondere die tatsächliche Größe der Wohnflächen und den Zustand des Kellerbereichs um das Schwimmbad betreffend, wähle ich den Abschlag mit 12 v. H. auf den Gebäudeertragswertanteil.

Zusammenfassend:

| | | |
|--|-------------------------------|-----------------|
| Ertragswert der baulichen Anlage in € | = | 367.637 |
| Abschlag | 367.637 x 12,0% | = 44.116 |
| Geminderter Gebäudeertragswert | = | 323.521 |
| <hr/> | | |
| + Bodenwert des Grundstücks in € | | 180.000 |
| <hr/> | | |
| Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet | | 503.521 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| Gartenhaus | | 2.000 |
| Besondere Außenanlagen und bauliche Anlagen in den Außenanlagen | | 6.000 |
| Gartenland | | 32.000 |
| <hr/> | | |
| Ertragswert in € | | 543.521 |
| <hr/> | | |
| Geminderter Ertragswert in € gerundet | | 544.000 |
| <hr/> | | |
| ... das entspricht | 1.581 €/m ² Wfl. | |
| Rohertragsfaktor | | 15,50 |

Die vorgenannten Berechnungen und Überlegungen berücksichtigend, möchte ich unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation in Oldenburg in Holstein den Verkehrswert, in Anlehnung an das Sachwertverfahren auf gerundet

Verkehrswert **544.000 €**

(in Worten: fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)
schätzen.

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 – Berechnung, Methoden, Anwendung“ 5. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2019
- [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/2023“ abrufbar im Internet: <https://stoeben.de/images/stories/dokumente/marktbericht/aktueller-preisindex-2023_02.pdf>
- [15] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [16] on-geo GmbH – Datenportal für die Immobilienbewertung, abrufbar im Internet [geoport – on-geo GmbH \(on-geo.de\)](https://www.on-geo.de)

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 18.06.2024

Anlagen

1. Übersichtsplan

2. Ortsplan

3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstabsgerecht)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.04.2021

Flurstück: 31/19
Flur: 14
Gemarkung: Oldenburg

Gemeinde: Oldenburg in Holstein
Kreis: Ostholstein



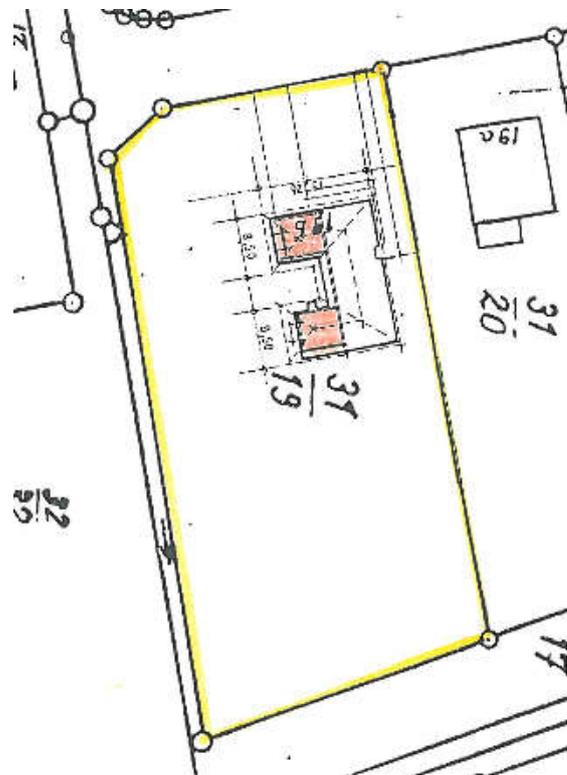
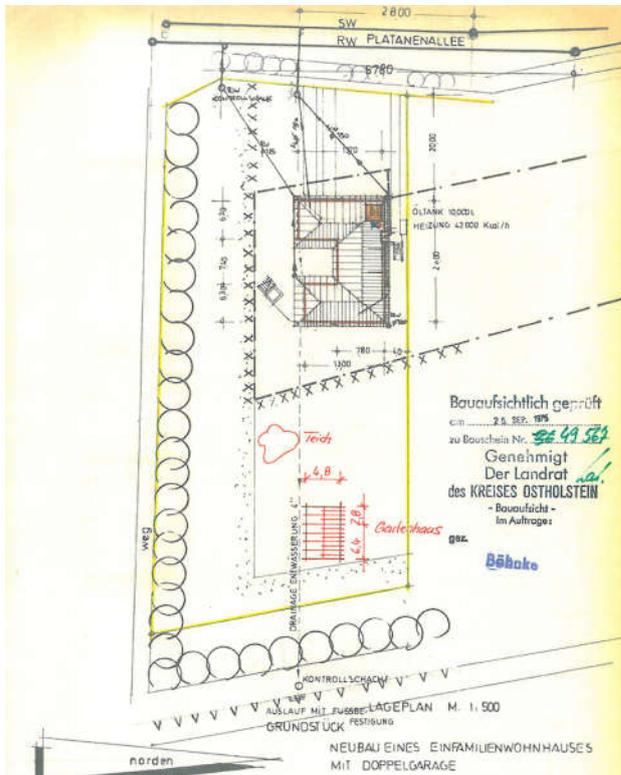
Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



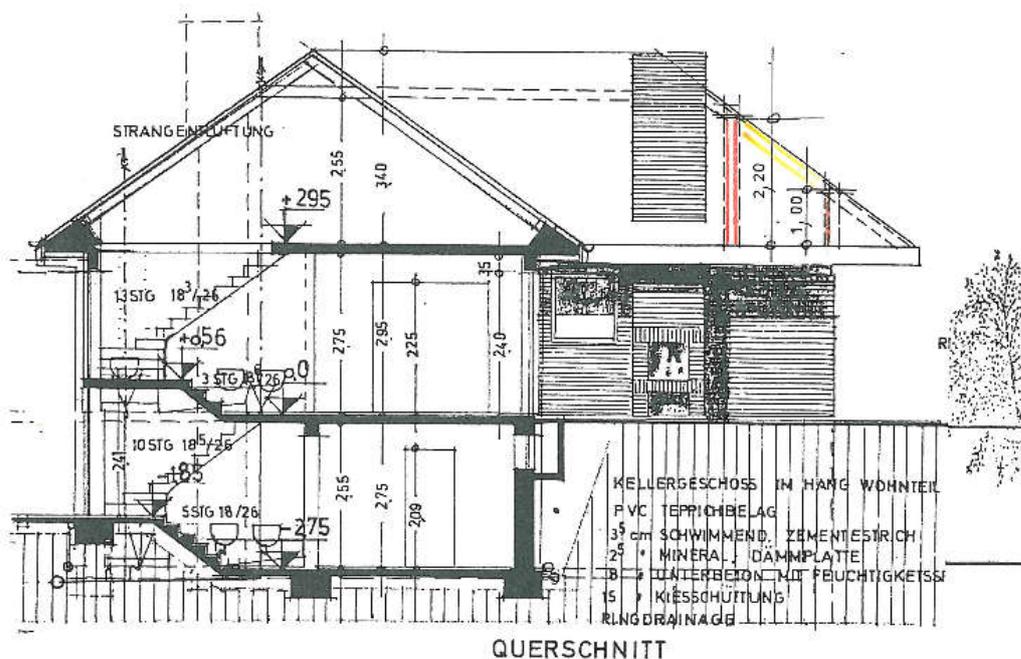
Maßstab: 1:1000
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.

4. Bauzeichnungen (nicht maßstabgerecht)

Nur zur Ermittlung der Wohnfläche verwendet, nicht für bautechnische Zwecke geeignet.

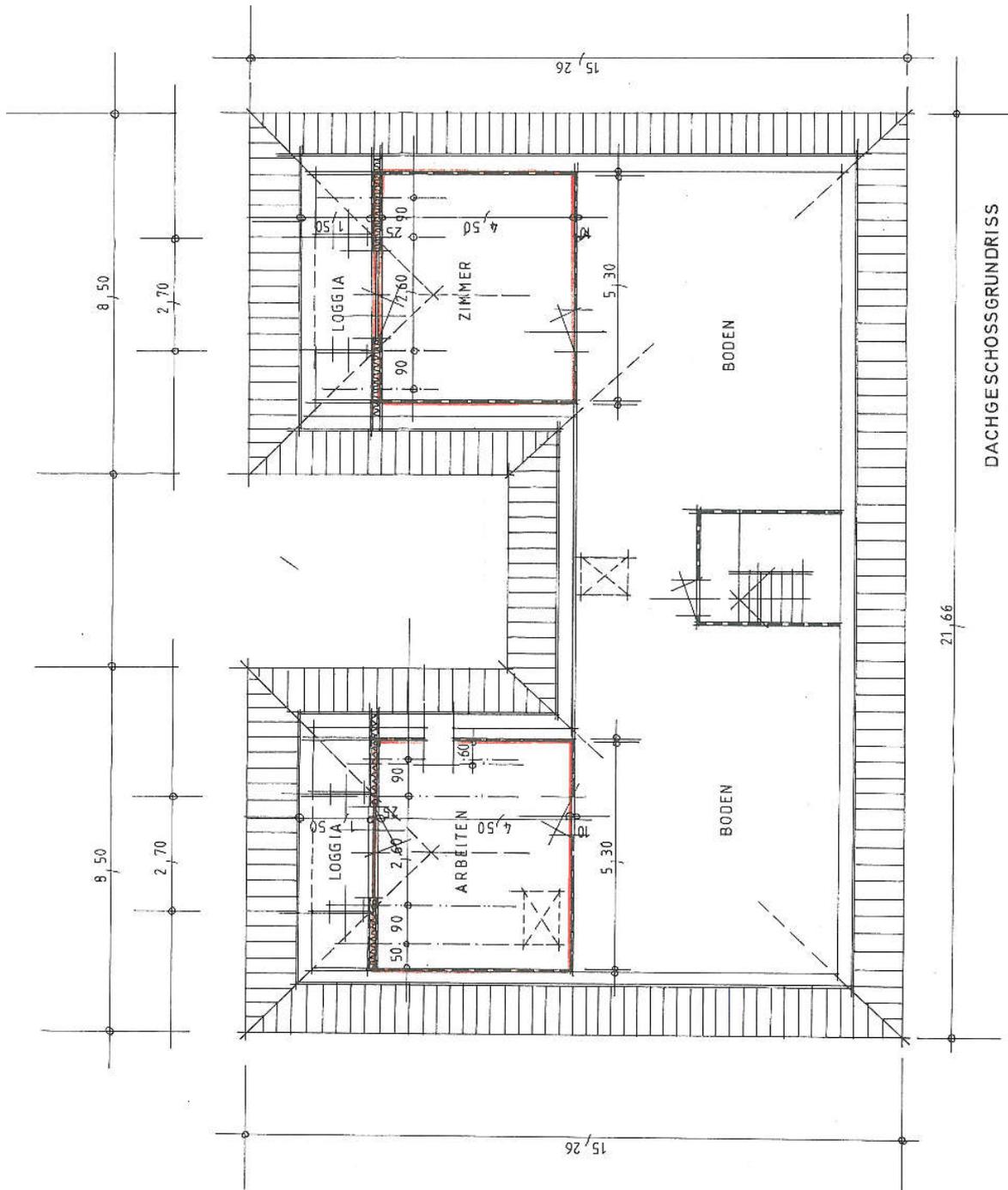


Lageplan 1975 - rot Eintragung der Sachverständigen Lageplan 1990 (tlw. Ausbau Dachgeschoss)

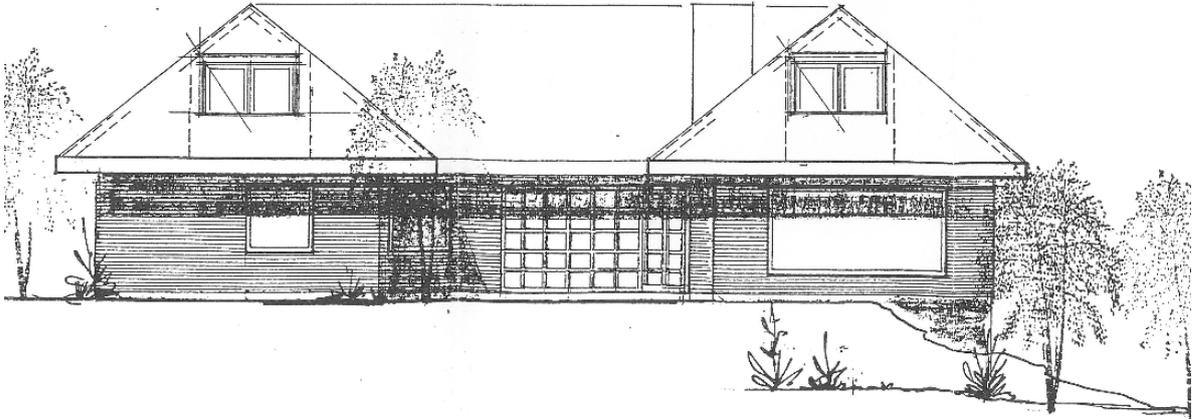


Schnitt mit Einbau Loggia 1990

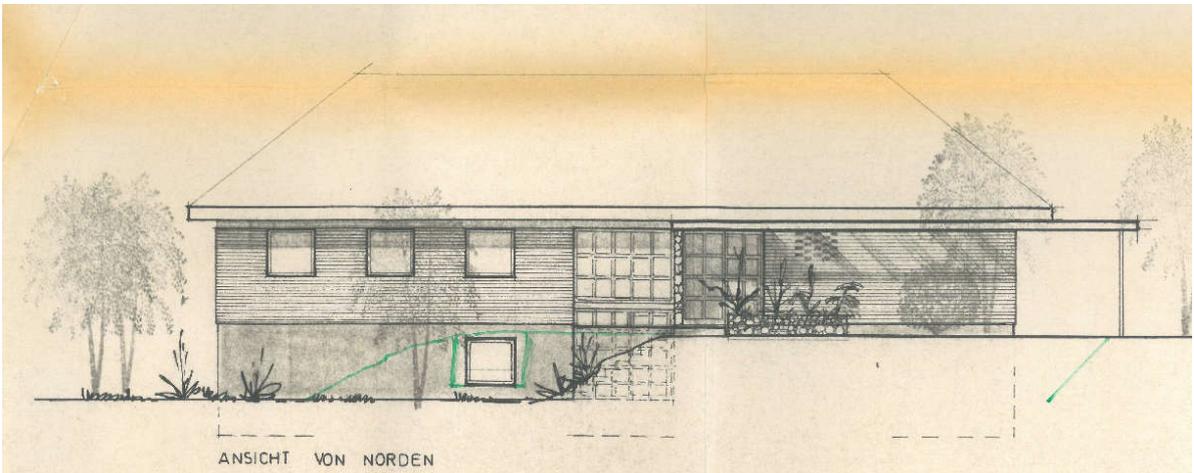
Grundriss Dachgeschoss



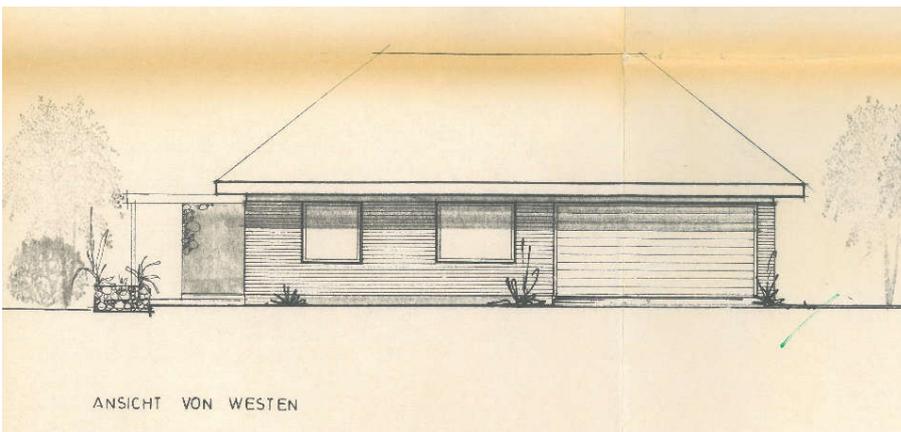
Ansichten



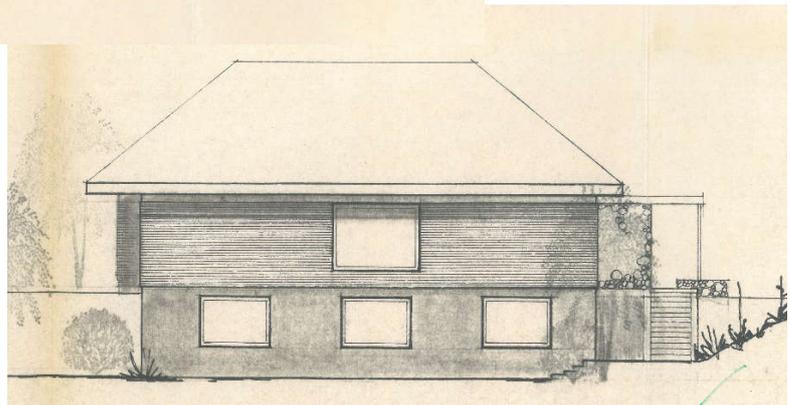
ANSICHT VON SÜDEN



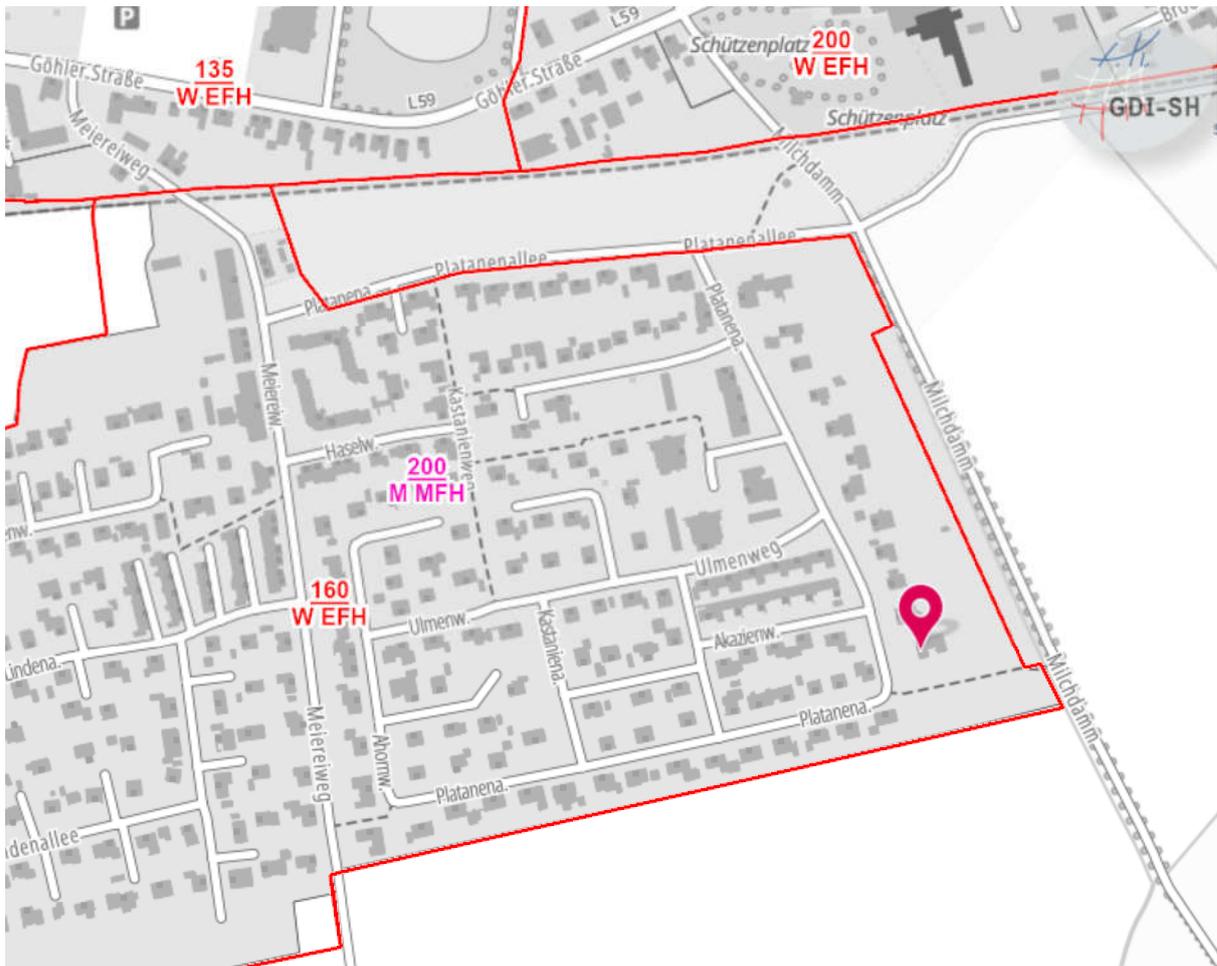
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN



5. Auszug Bodenrichtwertkarte 2024



6. Fotodokumentation



Foto 1) Hauseingang



Foto 2) Treppe zum Souterrain



Foto 3) Blick in den Garten



Foto 4) Teich und Terrasse



Foto 5) Terrasse Südseite



Foto 6) Ansicht Ostseite (Garten)



Foto 7) Beispiel zum Zustand der Plattenbeläge



Foto 8) Doppelgarage (Foto aus dem Jahr 2016)

Foto aus dem Jahr 2021



Foto 9) Ansicht vom Garten aus