

Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken



Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg

Am Kaiserkai 47
20457 Hamburg
Tel. (040) 46 49 44

Büro Kiel

Waitzstraße 96
24118 Kiel
Tel. (0431) 8888 0060

E-Mail: kontor@lehmann-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte nebst einem Holzcarport und einem Holzschuppen, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf

Verkehrswert: € 182.000,00

Bewertungsstichtag: 07. März 2023

Tag der Ausfertigung: 28. März 2023

Aktenzeichen: Amtsgericht Eckernförde - 2 K 6 / 20

Registriernummer: 30 / 2023

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 3, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	4
1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjektes	6
1.2. Beschreibung der Ortslage	7
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	8
1.4. Erschließungszustand	9
1.5. Baurechtliche Situation	10
1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes	11
1.7. Teilungserklärung	12
1.8. Baulastenauskunft	12
1.9. Altlasten- und Kontaminationsauskunft	13
1.10. Denkmalschutz	13
1.11. Energieausweis	13
1.12. Emissions- und Immissionsbelastung	14
1.13. Dichtheitsprüfung	14
1.13. Hausschwamm	14
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
2.1. Baubeschreibung	15
2.2. Außenanlagen	19
2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten	19
2.4. Bauzahlen	25
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	25
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	25
2.5. Bewirtschaftungskosten	26
3.0. Wertermittlung	27
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	28
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	28
3.3. Wertermittlungsgrundlagen	28
3.4. Wertermittlung des Bodenwertes	29
4.0. Sachwertverfahren	32
4.1. Allgemeine Aussagen	32
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	33
4.3. Objektbezogene Aussagen	33
4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor	34

4.5. Berechnung des Sachwertes für die Doppelhaushälfte	36
5.0. Ertragswertverfahren	37
5.1. Allgemeine Aussagen	37
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	38
5.3. Berechnung des Rohertrages	38
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	39
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	41
5.6. Ermittlung des Vervielfältigers	43
5.7. Berechnung des Ertragswertes	44
6.0. Verkehrswert	44
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	47
8.0. Anlagen	48
8.1. Übersichtsplan	48
8.2. Stadtgrundkarte	49
8.3. Aufteilungsplan ETW Nr. 2	50
8.4. Grundrisszeichnungen	51
8.5. Fotodokumentation	53
9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis	58

Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV vom 14. Juli 2021).

ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte nebst einem Holzcarport und einem Holzschuppen, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf

Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2 in einer vollunterkellerten, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Wintergartenanbau.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ein Holzcarport und ein Holzgartenschuppen errichtet, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf.

Anmerkungen:

Gemäß der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 2 Sondereigentumseinheiten. Konzeptionell ist das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 2, jedoch eine Doppelhaushälfte und somit als Sachwertobjekt zu bewerten. Eine Sachwertermittlung wird daher durchgeführt. Als Plausibilitätskontrolle wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Die Straßenbezeichnung im Grundbuch und in der Liegenschaftskarte ist abweichend von der Bezeichnung gemäß Ortstermin. Das Bewertungsobjekt ist gemäß Ortstermin mit der Hausnummer Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf bezeichnet.

- Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Absatz 5 Zwangsversteigerungsgesetz zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Auftraggeber: Amtsgericht Eckernförde – Abteilung 2 K –
Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde
durch Beschluss vom 31. Januar 2023, zugestellt am
01. Februar 2023.
- Aktenzeichen: 2 K 6 / 20
- Datenschutz: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
- Wertermittlungsstichtag: 07. März 2023
- Ortstermin: 07. März 2023
Beginn des Ortstermins ca. um 09:00 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. um 09:45 Uhr.
Im Rahmen dieses Ortstermins konnte die Doppelhaushälfte sowie das Grundstück vollständig besichtigt werden.
- Anwesende bei
der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige Herr Lehmann nebst Assistentin sowie die Eigentümer der Doppelhaushälfte.

Die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte wurde zum Wertermittlungsstichtag und zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den Eigentümern bewohnt. Etwaige Mietverhältnisse bestanden angabegemäß nicht.

Auftragsgemäß wären etwaige Mietverhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um ein Bewertungsobjekt, welches zumindest überwiegend zur Ertragserzielung, ein so genanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde.

Dieses ist hier nicht der Fall, da es sich um eine Eigentumswohnung als Doppelhaushälfte handelt, bei der üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Eine Sachwertermittlung wird daher durchgeführt.

1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjektes

Amtsgericht: Eckernförde

Wohnungsgrundbuch: von Osdorf

Blatt: 505

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Laufende Nr. 1:

Miteigentumsanteil: $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Borghorst	004	2 / 23	Gebäude- und Freifläche Königsberger Straße 6	1.178 m ²
Gesamtfläche:				<u>1.178 m²</u>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Räumen nebst Garage mit gleicher Bezeichnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Osdorf Blatt 504 bis 505); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung I - Eigentümer / Eigentümerin:

Laufende Nr. 1: Gelöscht.

Laufende Nr. 2: Gemäß den Grundbuchdaten

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1: Nur lastend auf $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil des Eigentümers Abt.: I, Nr. 2.1.):
Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Neumünster, Az.: 93 IK 35 / 19);
eingetragen am 17. Juni 2019.

Laufende Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Eckernförde Az.: 2 K 6 / 20); eingetragen am
04. August 2022.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 31. Januar 2023.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen und somit der Grundbuchstand vom 31. Januar 2023 auch an dem Wertermittlungstichtag 07. März 2023 gültig ist. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Anmerkung:

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

Hinweis:

Gemäß vorliegendem Aufteilungsplan ist die Garage, welche als Doppelgarage errichtet ist, dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet. Eine Garage ist somit nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Der Aufteilungsplan ist der Anlage des Verkehrswertgutachtens beigelegt.

1.2. Beschreibung der Ortslage

Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Osdorf, im Landkreis Rendsburg – Eckernförde, im Bundesland Schleswig-Holstein belegen und dem Amt Dänischer Wohld zugeordnet. In der Gemeinde Osdorf leben ca. 2.500 Einwohner (Stand 31. Dezember 2021) auf einer Gemeindefläche von ca. 19,88 km².

Bedingt durch die zentrale Lage in Schleswig-Holstein grenzen an den Landkreis Rendsburg-Eckernförde die Nachbarlandkreise Plön, Steinburg, Dithmarschen und Schleswig-Flensburg sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster an. Die nordwestlich gelegene und ca. 12 km (Luftlinie) entfernte Stadt Eckernförde mit ca. 21.573 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2021) verfügt über eine Stadtfläche von ca. 17,97 km².

Die Kreisstadt Rendsburg (Entfernung ca. 26 km Luftlinie) mit ca. 28.977 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2021) ist nach eigener Werbedarstellung das Zentrum eines Wirtschaftsraumes mit 60.000 Menschen und südwestlich der Gemeinde Osdorf belegen. Die Stadt Rendsburg ist durch die Autobahnen A 210 und A 7 an das Bundesautobahnnetz angeschlossen.

Die südlich von der Gemeinde Osdorf belegene Landeshauptstadt Kiel ist das bedeutendste Zentrum in Schleswig-Holstein. In Kiel leben derzeit ca. 247.863 Einwohner auf einer Gesamtfläche von ca. 118,60 km². Die Stadt Kiel (Entfernung ca. 15 km Luftlinie) ist an das Bundesautobahnnetz über die Autobahnen A 210 und A 215 angeschlossen. Die Großstadtmetropole Hamburg ist in ca. 60 Autominuten von Kiel erreichbar.

Die Gemeinde Osdorf ist über die Bundesstraßen B 503 und B 76 an die Autobahnen A 215 bzw. A 210 angeschlossen.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Bewertungsobjekt ist westlich vom Zentrum der Gemeinde Osdorf belegen.

Diese Ortslage zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine überwiegende Wohnhausbebauung mit verschiedenen Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld, wie z.B. der Eckernförder Bucht mit dem Badestrand (Ostsee, Entfernung ca. 5 km Luftlinie) und dem Kaltenhofer Moor aus.

Die Erschließungsstraße Königsberger Straße ist als eine ruhige, eineinhalbspurige, asphaltierte Anliegerstraße hergestellt. Die Kraftfahrzeuge können parallel zur Fahrtrichtung auf der Straße abgestellt werden. Dadurch verengt sich jedoch die Fahrbahn und es steht nur noch eine Fahrspur zur Verfügung. Überwiegend werden die Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken abgestellt. Auf beiden Straßenseiten sind mit Betonpflastersteinen befestigte Gehwege vorhanden. Fahrradwege sind im Straßenverlauf nicht eingerichtet.

Im öffentlichen Straßenverlauf ist kein Baumbestand vorhanden. Die Privatgrundstücke verfügen jedoch über begrünte Vorgärten mit Bäumen, Büschen und Hecken, so dass ein grünes Erscheinungsbild im Umfeld des Bewertungsobjektes gegeben ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser, die in offener Bauweise errichtet wurden. Weiterhin befinden sich im Umfeld der Gemeinde Osdorf landwirtschaftliche Hofstellen sowie Acker- und Weideflächen.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Eine Grundschule und ein Kindergarten sowie ein Supermarkt, ein Bäcker und eine Fleischerei sind vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 3 km südwestlich belegenen Gemeinde Gettorf.

Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit den Buslinien des Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH GmbH), Linien 745 und 749 gegeben. Die Haltestelle Osdorf Ortsmitte ist in einer Entfernung von ca. 550 m in der Straße Hauptstraße vorhanden. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn, Linie Kiel-Flensburg, befindet sich in der ca. 3 km entfernten Gemeinde Gettorf. Die Landeshauptstadt Kiel, die Kreisstadt Rendsburg sowie die Stadt Eckernförde sind somit gut erreichbar.

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist auf der Nordostseite der Erschließungsstraße Königsberger Straße gelegen. Die Ausrichtung der Zimmer in der Eigentumswohnung Nr. 2 zum Sonnenverlauf ist als gut zu bezeichnen. Die Zimmer im Erdgeschoss und die Zimmer im Dachgeschoss sind überwiegend in Richtung Südwesten zur Erschließungsstraße ausgerichtet.

Der Hauseingang, die Küche und das Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Zimmer und das Vollbad im Dachgeschoss sind in Richtung Nordosten zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet.

1.4. Erschließungszustand

Eine Erschließungsauskunft für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, gelegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 wurde im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Gemeindewohnlage von Osdorf handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger offener Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen und der damit zu übernehmenden Kosten schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass:

- das Grundstück für die vorliegende Nutzung voll erschlossen ist.

- zurzeit keine Forderungen für Geldleistungen gemäß § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB bestehen und Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein sowie Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch anfallen.
- das Grundstück an die gemeindliche Vollkanalisation für Regen- und Schmutzwasser im Trennsystem sowie an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen ist.
- alle üblichen Versorgungsleitungen vorhanden sind.
- der Zugang zu einem öffentlichen Weg gesichert ist.

Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen.

Eine Gewähr für diese Aussagen kann durch den Sachverständigen jedoch nicht übernommen werden.

1.5. Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Osdorf stellt das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 als Teil einer allgemeinen Wohnbaufläche dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die zulässige bauliche Nutzung ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorgenannten Aussagen kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Doppelhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Wintergartenanbau. Eine Doppelgarage, ein Holzgartenhaus und ein Holzcarport sind vorhanden.

Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern eine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Einsicht in die Bauakte des Bauamtes des Amtes Amt Dänischer Wohld am
23. Februar 2023 hat folgenden Sachstand ergeben:

- Gemäß Bauschein Nr. 2207-2 / 75 vom 13. Dezember 1977 wird die Genehmigung zum Anbau eines Einfamilienhauses, ohne Auflagen erteilt. Der Schlussabnahmeschein datiert vom 27. Oktober 1980.
- Mit Bauschein Nr. 2207-3 / 75 vom 01. September 1986 wird die Genehmigung zum Umbau und Einbau von 2 Gauben erteilt.
- Gemäß Bauschein Nr. 2207-4 / 75 vom 30. Juni 1988 wird der Anbau eines Wintergartens sowie die Errichtung eines Gartengerätehauses erteilt. Auflage: Gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Abstandsfläche mit einer Mindestdiefe von 3,00 m vorgeschrieben. Beantragt und genehmigt wird die Grenzbebauung.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Sollten sich diesbezüglich Sachverhalte ändern, ist das Verkehrswertgutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes

Beschaffenheit:

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 ist annähernd rechteckig geschnitten.

Die südliche Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Königsberger Straße weist eine Breite von ca. 32 m auf. Die rückwärtige, nördliche Grundstücksgrenze weist ebenfalls eine Breite von ca. 32 m auf. Die westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 36 m auf. Die östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 37 m auf.

Topographie:

Das Grundstück befindet sich auf dem Höhengniveau der Erschließungsstraße Königsberger Straße und verläuft annähernd ebenerdig.

Anmerkung:

In der aktuellen Liegenschaftskarte mit der Flurstück Nr. 2 / 23 ist lediglich die Hausnummer 6 eingezeichnet. Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, ist jedoch mit der Hausnummer 6 a bezeichnet.

1.7. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 wurde am 26. Januar 1981 (UR-Nr. 591 / 1991 eines Notars in Kiel) nebst Änderung vom 22. Juli 1981 beurkundet. Hiernach sind insgesamt 2 Wohneinheiten vorhanden.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist gemäß Teilungserklärung der Miteigentumsanteil von ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Räumen nebst Garage mit gleicher Bezeichnung.

Bezüglich weiterer Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf den Textteil der Teilungserklärungen nebst Änderungen sowie auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen.

Anmerkung:

Gemäß vorliegenden Aufteilungsplan ist die Garage nicht Bestandteil der Eigentumswohnung Nr. 2.

Die Sondernutzungsrechte sind wie folgt vereinbart: Zu Wohnung Nr. 2:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. II, verzeichnet im Wohnungsgrundbuch von Osdorf Blatt 505 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der in dem Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellten Grundstücksfläche zu.

Der Aufteilungsplan ist der Anlage dieses Verkehrswertgutachtens beigefügt.

1.8. Baulastenauskunft

Eine Baulastenauskunft für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 wurde beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz, untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Gemeindewohnlage von Osdorf handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger Gründe für Baulasteneintragungen schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eine Gewähr, dass keine Baulasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.9. Altlasten- und Kontaminationsauskunft

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 02. März 2023 für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 mit, dass keine Hinweise auf Altanlagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen vorliegen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Eintragungen in diesem Verzeichnis vorhanden sind. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

1.10. Denkmalschutz

Das Doppelhaus auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 ist nicht in die Denkmalliste beim Landesamt für Denkmalpflege des Bundeslandes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte nicht.

1.11. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß dem § 80 Gebäude-Energie-Gesetz (GEG 2020) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte gemacht werden können.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem Energiebedarf ausgegangen, der einer nicht modernisierten Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte mit dem Baujahr 1978 entspricht.

1.12. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Ortslage in der Gemeinde Osdorf auszugehen.

1.13. Dichtheitsprüfung

Für nicht gewerbliche Grundstückseigentümer in Schleswig-Holstein ist abweichend der DIN 1986 festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen, in denen die Schmutz- und Mischwassersiele bereits saniert sind, bis zum 31. Dezember 2025 auf Dichtheit zu überprüfen sind. Wird die Sanierung der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle erst nach dem 31. Dezember 2022 abgeschlossen, sind innerhalb von drei Jahren nach der Sanierung der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle die Grundstücksentwässerungsanlagen auf Dichtheit zu prüfen.

Diese Beauftragung zur Überprüfung bzw. Erneuerung/Reparatur der Abwasserleitungen/Kläranlagen übernimmt bei Objekten dieser Art der Eigentümer. Diese Kosten sind sofern eine Prüfung noch nicht erfolgt ist, wertmindernd zu berücksichtigen.

1.13. Hausschwamm

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu z. B. im Kellergeschoss konnte der Sachverständige ebenfalls nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann somit vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Eigentumswohnung Nr. 2 als vollunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Wintergartenanbau.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Holzcarport und ein Holzgartenschuppen errichtet.

Belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf.

Baujahr: Doppelhaushälfte ca. im Jahr 1978

Stockwerke: Doppelhaushälfte:
Vollkellergeschoss
Erdgeschoss
vollausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte auszugweise vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Doppelhaushälfte:

Fundamente: Die Doppelhaushälfte ist gemäß BB auf Streifenfundamenten gegründet.

Kellerwände: Die Außenkellerwände sind aus ca. 37,50 cm starken Gasbetonplanblöcken hergestellt. Die Sockelhöhe beträgt 35 cm.

Außenwände: Gemäß BB sind die Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss aus ca. 25 cm (bzw. ca. 17,5 cm) starken Gasbetonplanblöcken, einer Luftschicht und einem ca. 11,5 cm starken Vormauer-Vollziegel, roter Klinkerverblendstein, hergestellt.

Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen aus ca. 17,5 cm (bzw. ca. 25 cm) starken Gasbetonplanblöcken sowie einem Dünnwandputz.
Die nicht tragenden Innenwände bestehen aus ca. 12,5 cm (bzw. 10 cm) starken Gasbetonplanblöcken und einem Dünnwandputz.

Decken: Die Kellergeschoss- und die Erdgeschossdecke sind als ca. 12 cm starke Betonfertigteildecken hergestellt, zuzüglich einem Isoliermaterial und einem ca. 4 cm starken Estrich.

Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion ist als Kehlbalkendach hergestellt. Die Dacheindeckung ist gemäß BB mit einer Frankfurter Pfanne hergestellt.

Die Dachentwässerung wird über Regengrinnen und Fallrohre aus Kunststoff gewährleistet.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Fenster: Die Doppelhaushälfte ist überwiegend mit isolierverglasten Holzrahmenfenstern aus dem baulichen Ursprung ausgestattet. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster vorhanden. Die Wohnzimmerterrassentür zum Wintergarten wurde im Jahr 1988 erneuert. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Holz- und Kunststoffrahmenfenster vorhanden.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Holztür hergestellt. Rechtsseitig neben der Haustür ist ein Fensterelement aus Glasbausteinen vorhanden. Die Haustür befindet sich auf der rückwärtigen Hausseite.

Die Innentüren sind überwiegend als Holztüren (Furnier) hergestellt und in Holzzargen angeschlagen. Im Kellergeschoss sind die Türen überwiegend aus Kunststoff hergestellt.

Treppen: Vor der Hauseingangstür ist eine Betontreppe mit 3 Tritt- und Setzstufen aus Waschbeton vorhanden.

Die Kelleraußentreppe ist als Betontreppe mit 10 Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Kellergeschosstreppe vom Erdgeschoss bis zum Kellergeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Werksteinbelag ist vorhanden.

Die Treppe vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ist als gewendelte Holztreppe mit Trittstufen vorhanden. Ein Holzhandlauf ist montiert. Der Spitzboden ist über eine Metalleinschubtreppe erschlossen.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss sind die Fußböden überwiegend mit hellen Fliesen gefliest.

Die Fußböden im Erdgeschoss im Flur, im Gäste-WC, in der Küche sowie im Wohn- und Esszimmer sind mit rotbraunen Fliesen gefliest.

Im ausgebauten Dachgeschoss sind die Fußböden überwiegend mit Teppich- und Laminatbelägen ausgestattet. Der Fußboden im Vollbad ist mit rotbraunen Fliesen gefliest.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen aus dem baulichen Ursprung und entsprechen vermutlich somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

Heizung:

Die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte verfügt über keine mit fossilen Brennstoffen betriebene Zentralheizung. Die Doppelhaushälfte ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrisch betriebenen ca. 250 Liter fassenden Warmwasserspeicher.

Sanitär-
ausstattung:

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m mit hellen Fliesen im Bereich des Waschtisches gefliest.

Das Vollbad im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne, einer Duschwanne nebst Duschtrennwand, einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Die Farbe des Waschtisches und des WC's ist weiß, die Duschwanne und die Badewanne sind ockerfarben. Es sind Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch mit rotbraunen Fliesen gefliest. Ein elektrischer Handtuchwärmeheizkörper ist vorhanden.

Küchen-
ausstattung:

Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer älteren Einbauküche mit hellen Fronten ausgestattet. Ein Glaskeramikkochfeld, Ober- und Unterschränke sind vorhanden. Ein Esstresen ist zum Wohnzimmer errichtet.

In den NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich in diesem Bewertungsfall um eine ältere Einbauküche handelt, erfolgt kein gesonderter Wertansatz.

Dekoration: Die Wandflächen in der Doppelhaushälfte sind überwiegend mit einer Strukturtapete tapeziert. In dem Wohnzimmer ist eine Wandfläche mit Rotklinkersteinen verkleidet. Im Flur sind die Wandflächen mit Rauputz versehen. Im Erdgeschoss sind die Deckenflächen mit Holz vertäfelt. Im Dachgeschoss sind die Deckenflächen mit einer Raufasertapete tapeziert und hell gestrichen. Im Vollbad im Dachgeschoss sind die Deckenflächen ebenfalls mit Holz vertäfelt.

Wintergarten: Die Fundamente sind gemäß BB als Streifenfundamente in Beton B 15 erstellt. Der Wintergarten ist aus einer Holz- und Glaskonstruktion errichtet. Gemäß BB ist eine VSG-Verglasung im Dachbereich vorhanden.

Der Zutritt erfolgt durch das Wohnzimmer. Der Boden ist mit hellen Fliesen gefliest. Eine Heizung ist nicht vorhanden. Die Südostseite ist nicht verschlossen. Eine Waschbetontreppe mit 5 Tritt- und Setzstufen führt vom Wintergarten zur Zufahrt zum Carport. Auf Grund des nachteiligen baulichen Zustandes des Wintergartens erfolgt kein Wertansatz im Rahmen der Wertermittlung.

Carport: Der Carport ist, mit einer Länge von ca. 7 m und einer Breite von ca. 3 m, in östlicher Richtung neben der Doppelhaushälfte errichtet. Der Carport ist aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Trapezblech hergestellt. Der Bodenbelag im Carport und der Auffahrt ist aus Kieselsteinen hergestellt.

Schuppen: Im nordöstlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Holzgartenschuppen errichtet. Der Holzschuppen ist auf einer Länge von ca. 2,80 m zuzüglich einer Veranda mit einer Länge von ca. 1,90 m errichtet. Die Breite beträgt ca. 3,70 m. Die Nutzfläche des Holzgartenschuppens beträgt rd. 10 m². Eine Satteldachkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen ist vorhanden.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte auf einem normal großen Grundstück in einer ruhigen Ortslage der Gemeinde Osdorf. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind an der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte ist ca. 9 m von der Erschließungsstraße Königsberger Straße entfernt belegen, sodass ein Vorgarten vorhanden ist.

Der Vorgarten ist zur Erschließungsstraße mit einer Ligusterhecke eingefriedet. Die Zufahrt ist mit Kieselsteinen befestigt. Die Zuwegung ist mit Waschbetonsteinen befestigt.

Überwiegend ist der Vorgarten als Rasenfläche angelegt. Büsche und Sträucher sind gepflanzt.

Die rückwärtige Gartenfläche ist ebenfalls überwiegend als Rasenfläche angelegt. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Büsche und Sträucher gepflanzt. Ein Holzzaun ist als Grundstücksgrenze und als Sichtschutz zwischen den Doppelhaushälften errichtet. Die Zuwegung zum Holzgartenschuppen ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen /

Besondere objektspezifische Gegebenheiten

Der Sachverständige konnte im Rahmen der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung folgende sichtbare bauliche Mängel und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen feststellen. Die Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Zerstörerische Untersuchungen, wie beispielsweise Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zwischen den Begriffen Instandsetzung / Instandhaltung und Modernisierung zu unterscheiden.

Definition:

Instandhaltung - Sind die Maßnahmen, die während der Nutzung (z.B. Gebäude, Wohnung) die planmäßige Nutzung gewährleisten bzw. die Funktionsfähigkeit erhalten.

Instandsetzung - Ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen und Einwirkung Dritter entstanden sind (ggf. durch eine vernachlässigte Instandhaltung) sowie die Maßnahmen, welche zur Wiederherstellung der Sicherstellung einer planmäßigen Nutzung erforderlich sind.

Modernisierung - Sind die Kosten, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Bei der nachstehenden Aufstellung handelt es sich nur um erforderliche Kosten der Instandsetzung an der Doppelhaushälfte. Die Alterswertminderung ist hierbei bereits berücksichtigt, siehe nachstehende Aufstellung.

- In den Dachflächen im Spitzboden ist keine Wärmedämmung vorhanden. Die Dachgeschossdecke verfügt über eine ältere Wärmedämmung. Die Wärmedämmung muss gemäß den Maßgaben des GEG 2020 (Gebäude-Energie-Gesetz) hergestellt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- An den Kelleraußen- und Innenwänden sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden sichtbar, da der Kelleraufbau durch Gasbetonsteine erfolgt ist. Weiterhin sind im Bereich der Kelleraußentreppe größere Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen vorhanden. Aus Gründen der Substanzerhaltung muss die Ursache behoben werden. Gegebenenfalls sollte ein Bausachverständiger hinzugezogen werden, um weitere Maßnahmen zu empfehlen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 15.000,00
- Weiterhin sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenwände im Dachgeschoss sichtbar. Vermutlich ist der Dachanschluss defekt. Aus Gründen der Substanzerhaltung sind diese ursächlich zu beseitigen. Gegebenenfalls sollte auch hier ein Bausachverständiger hinzugezogen werden, um weitere Maßnahmen zu empfehlen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Die überwiegende Anzahl der Fenster in der Doppelhaushälfte (teilweise Baujahr 1978) und auch die Dachflächenfenster haben aufgrund ihres Baualters einen nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten. Sie müssen aus Energieeinspargründen sowie aus substanzerhaltenden Gründen durch zeitgemäße, isolierverglaste Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 8.000,00

- Die elektrische Ausstattung nebst Hausanschluss und Sicherungsverteilung entspricht teilweise nicht mehr heutigen Wohnanforderungen. Es sind z.B. nicht ausreichend Steckdosen vorhanden. Die Belastbarkeit der elektrischen Leitungen muss geprüft werden. Die Herstellung einer elektrischen Ausstattung, die den heutigen Wohnanforderungen bzw. den VDE-Richtlinien entspricht, ist erforderlich.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte ist nicht mit einer Öl- bzw. Gaszentralheizung ausgestattet. Eine elektrische Fußbodenheizung aus dem baulichen Ursprung ist vorhanden. Die Eigentümer geben die derzeitigen monatlichen Stromkosten mit € 600,00 an. Der Einbau einer neuen Zentral-Heizungsanlage ist aus energetischen Gründen kurzfristig erforderlich.
- reduzierte alterswertgeminderte Kosten ca. € 20.000,00
- Die vorhandenen rotbraunen Fliesenbodenbeläge entsprechen nicht den heutigen Wohnanforderungen und sind durch neue, z. B. Holz-Parkettbodenbeläge, zu ersetzen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 6.000,00
- Die sanitären Ausstattungen des Vollbades und des Gäste-WCs sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem heutigen optischen Zeitgeschmack bzw. den aktuellen Wohnanforderungen. Neue Elemente, neue Armaturen sowie neue Wand- und Fußbodenfliesen sind einzubauen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 20.000,00
- Küchenausstattungen werden gemäß den NHK 2010 bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Da es sich in diesem Bewertungsfall um eine ältere Küchenausstattung handelt, weist der Sachverständige vorsorglich darauf hin, dass bei dem Einbau von neuen Küchenausstattungen Kosten entstehen, die hier nicht berücksichtigt werden.
- Die Trittstufen der Kellergeschosstreppe sind teilweise gebrochen. Eine Unfallgefahr besteht. Eine Instandsetzung ist erforderlich.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 2.000,00
- Eine malerseitige Neugestaltung der überwiegenden Wand- und Deckenflächen ist nach der Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 5.000,00

- Grundstückseigentümer in Schleswig-Holstein haben bis zum 31. Dezember 2025 die gesetzliche Verpflichtung gemäß DIN 1986-30 einen Dichtheitsnachweis über die Abwasserleitungen auf dem Grundstück zu erbringen. Im Falle von Undichtigkeiten müssen diese behoben werden und anschließend die Dichtigkeit durch erneute Überprüfung bestätigt werden. Nach Kenntnis des Sachverständigen ist der Dichtheitsnachweis für das Bewertungsobjekt noch nicht erfolgt.
 - Der Betrag von € 3.000,00 ist vollständig ohne eine Alterswertminderung im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m² Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen.

<u>Doppelhaushälfte</u>	<u>Instandsetzungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 250,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 250,00 bis € 600,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 600,00 bis € 1.000,00 / m ²

Zur Plausibilitätskontrolle werden in der nächsten Tabelle die Kosten einer Modernisierung dargestellt. Diese unterscheiden sich signifikant in der Höhe von den Instandsetzungskosten. Die vorstehend aufgeführten Instandsetzungskosten werden daher als angemessen angesehen.

<u>Doppelhaushälfte</u>	<u>Modernisierungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 800,00 bis € 1.000,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.000,00 bis € 1.500,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.500,00 bis € 2.000,00 / m ²

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreinsniveau abhängig.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte dahingehend zu verändern, dass das Bewertungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde.

Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Instandsetzung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 23 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist.

Die Alterswertminderung wird bei der Verkehrswertermittlung gemäß nachstehender Berechnung berücksichtigt.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit eine gedanklich mängelfreie Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung steht. Das alterswertgeminderte Kostenvolumen wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens € 88.000,00 angesetzt. Dieses entspricht einem alterswertgeminderten Instandsetzungsaufwand von rd. € 956,00 / m² Wohnfläche für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen, da die Kosten deutlich unter den Kosten einer möglichen Modernisierung liegen. Der Sachverständige hat diese Kosten jedoch nur überschlägig berechnet. Der Aufwand kann somit auch höher oder geringer sein. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Kostengruppen nach DIN 276 - Zuordnung	voller Kostenansatz	alterswert- geminderter Ansatz
100 Grundstück		
140 Rückbau / Abbruch / Freilegung	- €	- €
200 Vorbereitende Maßnahmen		
210 Baustelleneinrichtung	- €	- €
220 Öffentliche Erschließung	- €	- €
300 Bauwerk - Baukonstruktion		
310 Baugrube	- €	- €
320 Gründung / Unterbau	24.000,00 €	15.000,00 €
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktion außen	- €	- €
334 Fenster / Außentüren	12.800,00 €	8.000,00 €
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktion		
350 Decken / Decken- und Bodenbeläge	9.600,00 €	6.000,00 €
352 Deckenbekleidung unter Decken / Deckenputz	- €	- €
354 Elementierte Deckenkonstruktion / Geländer	- €	- €
360 Dächer	9.600,00 €	6.000,00 €
370 Infrastrukturanlagen Küche	- €	- €
390 Sonstige Maßnahmen - Neue Heizungsanlage	32.000,00 €	20.000,00 €
390 Sonstige Maßnahmen - Kellertreppen	3.200,00 €	2.000,00 €
390 Sonstige Maßnahmen - Malerarbeiten	8.000,00 €	5.000,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen		
410 Abwasser, Wasser-, Gasanlagen Badezimmer und WC	32.000,00 €	20.000,00 €
430 Raumlufttechnische Anlagen	- €	- €
440 Elektrische Anlagen	4.800,00 €	3.000,00 €
450 Kommunikationsanlagen	- €	- €
500 Außenanlagen		
510 Dichtigkeitsprüfung	3.000,00 €	3.000,00 €
590 sonstige Außenanlagen	- €	- €
 Div. Kostengruppen		
 Gesamtkosten:	 139.000,00 €	 88.000,00 €

2.4. Bauzahlen

In den nachstehenden beiden Abschnitten des Verkehrswertgutachtens werden die Wohnfläche sowie die Bruttogrundfläche ermittelt.

2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche

Für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte liegen dem Sachverständigen Grundrisszeichnungen und eine Wohnflächenberechnung gemäß II. Berechnungsverordnung vor. Der Sachverständige hat im Rahmen des Ortstermins ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) erstellt und keine wertrelevanten Abweichungen feststellen können.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der ermittelten Wohnflächenangaben wird vom Sachverständigen nicht übernommen. Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung wie folgt:

ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte			
Erdgeschoss:	Wohn-/ Esszimmer	ca.	34,13 m ²
	Küche	ca.	7,36 m ²
	Flur	ca.	9,11 m ²
	Gäste-WC	ca.	1,22 m ²
		ca.	51,82 m²
Dachgeschoss:	Zimmer	ca.	16,14 m ²
	Zimmer	ca.	6,82 m ²
	Zimmer	ca.	7,66 m ²
	Flur	ca.	4,80 m ²
	Vollbad	ca.	4,69 m ²
	ca.	40,11 m²	
	Gesamtwohnfläche	ca.	91,93 m²

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte wird somit mit rd. 92 m² berechnet.

2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der m² aller nach Außenmaßen ermittelten Grundrissebenen mit Ausnahme von Kriechkellern, abgehängten Decken und nicht nutzbaren Hohlräumen.

Die Bruttogrundfläche der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte wird aus den Flächen im Vollkellergeschoss, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss für die Doppelhaushälfte berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte - BGF

Vollkellergeschoss	ca. 72 m ²
Erdgeschoss	ca. 72 m ²
Dachgeschoss	ca. 72 m ²
Gesamtfläche:	<u>ca. 216 m²</u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, belegen Königsberger Straße 6a, 24251 Osdorf, beträgt gemäß durchgeführten Berechnungen ca. 216 m².

2.5. Bewirtschaftungskosten

Für den Erwerber einer Eigentumswohnung ist es, im Rahmen seiner Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung, die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten zu erfahren. Aus diesem Grund ist es die Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen des Verkehrswertgutachtens auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hinzuweisen und gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert zu untersuchen.

In diesem Fall handelt es sich jedoch nicht um eine Eigentumswohnung im eigentlichen Sinne, sondern um eine Eigentumswohnung, die wie eine Doppelhaushälfte bewertet wird. Gemäß der Ortsbesichtigung und der Teilungserklärung wurde festgestellt, dass die einzelnen Sondereigentumseinheiten (insgesamt 2) sich selbst verwalten. Dieses ist auf die Baustruktur und Konzeption der Wohnungseigentümergeinschaft in Form von zwei Doppelhaushälften zurückzuführen.

Ein Wohngeld und eine Instandhaltungsrücklage werden vermutlich nicht gezahlt. Die Kosten für jede Einheit werden vermutlich direkt mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgerechnet. Die Instandhaltung an und in seinem Sondereigentum zahlt jeder Eigentümer selbst. Für die Verwaltung wurde kein Verwalter bestellt und auch im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Eine Aussage über die genaue Höhe der laufenden Kosten kann somit nicht gemacht werden. Diese sind erfahrungsgemäß auch von der Intensität der Nutzung abhängig.

Aus unverbindlichen Erfahrungswerten betragen die Heizkosten ca. € 1,00 / m² Wohnfläche und die Betriebskosten ca. € 1,80 / m² Wohnfläche. Eine Gewähr hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall - und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz - und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zu den gültigen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bau-sachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen auf Grund der nur auszugsweise vorliegenden Bauvorlagenbeschreibung nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45) heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung bei Eigentumswohnungen als eine Doppelhaushälfte mit der Ausstattung und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes liegen wegen der individuellen Besonderheiten in der Regel nicht ausreichend Vergleichsobjekte vor, sodass die Ermittlung des Verkehrswertes mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgen muss.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens eignet sich für Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Eine Verzinsung des investierten Kapitals wird maximal unter Opportunitätskostengesichtspunkten durch den Erwerber erfolgen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens eignet sich für Grundstücke, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht (vgl. BGH vom 13.07.1970 - VII ZR 189 /68). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie auf die Verzinsung des investierten Kapitals an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Ertragswertermittlung aus Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

In den nachfolgenden Abschnitten des Verkehrswertgutachten erfolgt eine Wertermittlung des Grund und Bodens.

3.3. Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 8 der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungsstichtag ist im vorliegenden Fall der 07. März 2023.

Dieses gilt auch für den Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§ 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt nach § 26 Abs. 2 für die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte zu. Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

3.4. Wertermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf, Gemarkung Borghorst, Flur 004, Flurstück Nr. 2 / 23 weist gemäß Grundbuch eine Grundstücksfläche von 1.178 m² auf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat für die Ortslage des Bewertungsgrundstücks den Bodenrichtwert in Höhe von rd. € 170,00 / m² Grundstücksfläche zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2021 (Bodenrichtwertnummer 537) ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die in einer offenen Bauweise errichtet sind. Des Weiteren bezieht sich der Richtwert auf eine Grundstücksfläche von 700 m², sodass eine Anpassung an die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erforderlich ist.

Daran gemessen besitzt das Bewertungsobjekt (bei vergleichbarem Entwicklungs- und Erschließungszustand) abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen.

- Werterhöhend ist zu berücksichtigen, dass eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungsstichtag erforderlich ist, da nach Kenntnis des Sachverständigen, seit der letzten Ermittlung des Bodenrichtwertes zum 31. Dezember 2021 eine Erhöhung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag stattgefunden hat. Die prozentuale Steigerung des Bodenrichtwerts vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 ist mit rd. 7 % ermittelt worden. Aktuelle, laufende Anpassungen werden vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Nach Kenntnis des Sachverständigen wird sich die Preissteigerung auf einem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre fortsetzen. Weiterhin ist die Orts- und Stadtteillage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Nach Kenntnis des Sachverständigen ist eine Erhöhung der Grundstückspreise zum Wertermittlungsstichtag in diesem Zeitraum erfolgt, sodass diesbezüglich ein Zuschlag von 5 % auf den mitgeteilten Bodenrichtwert aus dem Jahr 2021 angemessen ist.

- Wertmindernd ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke, die eine größere bebaubare Grundstücksfläche als das dem Richtwert definitionsgemäß zu Grunde liegende Grundstück haben, aus Gründen der absoluten Kaufpreishöhe relativ (€ / m²) niedriger gehandelt werden. Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts vom mitgeteilten Bodenrichtwertgrundstück abweicht, muss der Bodenrichtwert gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten von einem Faktor 0,81 angepasst werden.

Bodenrichtwert:	€ 170,00 / m ² Grundstücksfläche
Bodenrichtwertgrundstück:	700 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
Grundstücksgröße:	1.178 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,81
Umrechnung:	$€ 170,00 / m^2 \times (0,81 / 1,00) = \text{rd. } € 138,00 / m^2$

3.5. Berechnung des Bodenwertes des Grundstücks

Der Bodenwert des Grundstücks am Bewertungsstichtag 07. März 2023 wird wie folgt berechnet:

Flurstück	Fläche	Größe	Bodenrichtwert	Faktor	Bodenwert
2 / 23	Gebäude- und Freifl.	1.178 m ²	138,00 €	1,05	170.692,20 €
	Gesamt:	<u>1.178 m²</u>			<u>170.692,20 €</u>
	Bodenwert (gerundet)				<u>171.000,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert somit mit rd.:

€ 171.000,00

für das ca. 1.178 m² große Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen
Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf.

3.6. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für den ideellen Anteil

Der anteilige Bodenwert wird gemäß den Miteigentumsanteilen ermittelt. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte hat einen Miteigentumsanteil von insgesamt ½ des Grundstückes.

Somit ergibt sich ein anteiliger Bodenwert von:

Königsberger Straße 6 a	Miteigentumsanteil	Bodenwert	anteiliger Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	1/2	171.000,00 €	85.500,00 €
Gesamt:		<u>171.000,00 €</u>	<u>85.500,00 €</u>

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, belegen
Königsberger Straße 6, 6 a, 24251 Osdorf wird folglich mit rd. € 86.000,00 ermittelt.

4.0. Sachwertverfahren

Nach dem Aufbau des Sachwertverfahrens setzt sich der Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen.

4.1. Allgemeine Aussagen

Zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV).

Somit wird zur Ermittlung des Sachwertes der Neubauwert des Gebäudes bezogen auf die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt und über den Baupreisindex den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag angepasst. Gleichzeitig sind Korrekturfaktoren für regionale Einflüsse zu berücksichtigen. Des Weiteren werden besondere Bauteile und die Baunebenkosten addiert.

Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Alter ist weiterhin zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung wird gemäß den Vorgaben der (§ 38 ImmoWertV) aus der Beziehung Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer linear berechnet.

Zuletzt wird der Wert der Außenanlagen ermittelt. Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend ImmoWertV (§ 36) nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte ist anzumerken, dass diese ca. im Jahr 1978 im baulichen Ursprung errichtet worden ist und das Baualter somit zum Bewertungsstichtag 07. März 2023 ca. 45 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer für die Doppelhaushälfte am Wertermittlungsstichtag noch ca. 35 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische Restnutzungsdauer, sondern die wirtschaftliche und substanzielle Restnutzungsdauer. Aufgrund der Bausubstanz der Doppelhaushälfte und der angenommenen Ausführung der im Abschnitt 2.3. des Gutachtens genannten Instandsetzungsmaßnahmen wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren ausgegangen.

4.3. Objektbezogene Aussagen

Gemäß § 36 ImmoWertV stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. bei hochwertigen Jugendstilgebäuden, sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

In Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV (NHK 2010) wird der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts mit der Standardstufe 3 auf Grundlage des durchgeführten Ortstermins ermittelt.

Werthaltige besondere Bauteile sind für nicht in der BGF enthaltene Anteile im üblichen Umfang vorhanden und bilden daher keinen gesonderten Ansatz.

Für den Holzgartenschuppen und das Carport erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von € 3.000,00 als Zeitwert.

Für die Doppelhaushälfte:

NHK 2010, Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss. Der Baupreis bei einer Standardstufe 3 wird mit ca. € 785,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt.

4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor

Gemäß § 21, Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Bewertungsobjekts anhand geeigneter Sachwertfaktoren aus dem vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus sowie des vorläufigen Sachwertes. Diese berücksichtigen über das Bodenrichtwertniveau eine grobe Lageeinordnung sowie einen groben Bezug zum Objekt anhand des vorläufigen Sachwertes. Objektspezifische Eigenschaften sowie marktspezifische Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige wird im Folgenden einen geeigneten, objektspezifischen Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermitteln.

objektspezifischer Sachwertfaktor	
Sachwertausgangsfaktor gemäß GAA	1,49
allgemeine Marktsituation	-0,20
Lagespezifische Marktsituation, Osdorf	0,00
Doppelhaushälfte / Wohnfläche	-0,05
Energetischer Standard des Bewertungsobjekts	<u>-0,10</u>
Sachwertfaktor:	<u><u>1,14</u></u>

Der Sachverständige geht auf Grundlage des Herleitungsmodells im Abgleich mit den vor Ort festgestellten lage- und objektspezifischen Gegebenheiten von einem Sachwertfaktor rd. **1,15** aus.

4.5. Berechnung des Sachwertes für die Doppelhaushälfte

Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		785,00 €
Zuschäge für werthaltige, einzelne Bauteile		<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		785,00 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2010 = 100 Bund IV. Quartal 2022 171,08	71,08%	557,98 €
Regionaler Korrekturfaktor: Rendsburg-Eckernförde (BKI)	-11,0%	<u>-86,35 €</u>
Herstellungskosten / m ² am Wertermittlungsstichtag gerundet		<u>1.257 €</u>
<u>Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:</u>		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	216	271.432 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		<u>271.432 €</u>
abzüglich Wertminderung wegen Alters, systembedingtes Baujahr 1983, übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre linear =	50%	<u>135.716 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		135.716 €
zuzüglich Zeitwert - Holzschuppen und Carport		3.000 €
zuzüglich Wert der baulichen Außenanlagen (pauschal)		10.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens		<u>86.000 €</u>
vorläufiger Sachwert		234.716 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,15	269.923 €
marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte		270.000 €
abzüglich besondere objektspezifische Gegebenheiten gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens		<u>88.000 €</u>
Sachwert der ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte		<u>182.000 €</u>

Der Sachwert des Bewertungsobjektes der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf wird somit zum Bewertungsstichtag 07. März 2023 mit rd. € 182.000,00 ermittelt.

5.0. Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

5.1. Allgemeine Aussagen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Nettokaltmieten einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Alle etwaigen Erträge aus Wohnungs- und Carportmieten sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung (AfA) wird durch die Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 34 ImmoWertV).

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bewertungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert - Verzinsung § 28 Abs. 1 ImmoWertV).

Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 34 ImmoWertV).

Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Siehe Abschnitt 4.2. dieses Gutachtens.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern selbstgenutzt und ist somit nicht vermietet. Der Mietansatz erfolgt über einen kalkulatorischen Ansatz.

Für die Berechnung des Rohertrags müssen die ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Mietpreise angesetzt werden. Die tatsächlichen Mieterträge können vom marktüblichen Mietertrag abweichen und sind daher üblicherweise von untergeordneter Bedeutung.

Grundsätzlich wird ein Mietenspiegel für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nicht erstellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann dieser jedoch für Doppelhaushälften als Orientierungshilfe dienen.

Für die Gemeinde Osdorf wird kein qualifizierter Mietenspiegel erstellt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat ebenfalls keinen qualifizierten Mietenspiegel.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rendsburg-Eckernförde werden Angebotsmieten aus der Tagespresse und verschiedenen Internetportalen ausgewertet und veröffentlicht. Für das Jahr 2021 und einer Wohnungsgröße von 76 m² - 95 m² wurde ein Durchschnittswert von € 7,84 m² / Wohnfläche herausgegeben.

Eine Überprüfung dieser Angaben erfolgt durch Nachfrage bei Hauseigentümern, IVD-Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Nach Kenntnis des Sachverständigen aus der vergleichbaren Gutachtenerstellung ist auf Grund der durchschnittlichen Gemeindewohnlage in Osdorf und der Hausgröße der Doppelhaushälfte ein marktüblicher Mietertrag von € 9,00 / m² Wohnfläche für die Doppelhaushälfte angemessen und marktüblich erzielbar.

Der Kfz-Stellplatz im Carport ist für einen marktüblichen Mietertrag in Höhe von € 20,00 / monatlich vermietbar.

Voraussetzung für die Vermietbarkeit zu dem genannten Mietwert ist die Ausführung der beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt gemäß Abschnitt 2.3. des Verkehrswertgutachtens.

Doppelhaushälfte
Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf

Lage	m ² Wohnfl.	Istbetrag nettokalt	marktüblicher Betrag € / m ²	nettokalt
Doppelhaushälfte	92	nicht vermeitet	9,00 €	828,00 €
KFZ-Stellplatz		nicht vermeitet		20,00 €
	<u>92</u>			<u>848,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag von rd. € 848,00 für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf.

5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die genauen Bewirtschaftungskosten sind für das Wertermittlungsobjekt unbekannt. In der ImmoWertV sind in der Anlage 3 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten veröffentlicht, die gemäß § 12 Abs. 5 vorrangig der vereinheitlichten Herleitung von Liegenschaftszinssätzen dienen. Die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an diese Modellwerte sachverständig bestimmt.

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten aufwandsgerecht mit 5 % p.a. des Rohertrages berechnet.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3. ImmoWertV) umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Vermietungsfläche neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind mit Abstand die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden. In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV, die pauschale Instandhaltungskosten in Höhe von € 11,70 / m² Wohnfläche vorsieht sowie im Abgleich mit der Zweiten Berechnungsverordnung, II. BV, § 28, die Beträge in Höhe von € 7,10 / m² Wohnfläche bis € 11,50 / m² Wohnfläche als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten angibt, sind für die Doppelhaushälfte, das zum Wertermittlungsstichtag bereits 45 Jahre alt ist, laufende Instandhaltungen an dem Gebäude notwendig.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters der Immobilie werden die Instandhaltungskosten, im Abgleich mit der Anlage 3 der ImmoWertV und den Orientierungswerten der II. BV, mit rd. 10,6 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 11,70 pro m² Wohnfläche pro Jahr. Dieser Ansatz wird vom Sachverständigen für diese Doppelhaushälfte für die laufende Instandhaltung als angemessen empfunden und festgesetzt.

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV, ist das Wagnis das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird bei dem Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der einfachen Ausstattung und der Ortslage in der Gemeinde Osdorf sowie der Grundrissgestaltung mit 2 % p.a. des Rohertrages berechnet.

5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 12 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

• Villa, großes Zweifamilienhaus	0,5 % - 3,0 %
• freistehendes Zweifamilienhaus	1,0 % - 3,5 %
• nicht freistehendes EFH, Doppel- / Reihenhaus	1,0 % - 4,0 %
• Eigentumswohnung	1,5 % - 4,5 %
• EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % - 4,5 %
• Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 % - 5,0 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 % - 6,5 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
• Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 7,5 %
• Verbrauchermärkte	5,5 % - 8,0 %
• Lager- und Produktionshallen	5,0 % - 8,0 %
• Industrieobjekte	6,0 % - 9,0 %
• Sport- und Freizeitanlagen	6,0 % - 9,0 %
• Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 % - 6,5 %
• Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 % - 7,5 %
• Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	5,0 % - 7,0 %
• Hotels	4,5 % - 7,5 %

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0

Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.

- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.
- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat in seinem Immobilienmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften veröffentlicht.

Da im Grundstücksmarktbericht im Kreis Rendsburg-Eckernförde keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht werden, können Liegenschaftszinssätze aus einem benachbarten Grundstücksmarkt herangezogen werden. Der Gutachterausschuss im Landkreis Plön gibt in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren, mit 1,6 % an.

Anmerkung:

Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen und volatilen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Immobilien auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung durch eine marktgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

Der Sachverständige wird im nachstehenden Herleitungsmodell einen geeigneten und objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für die Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der Angaben im Immobilienmarktbericht ermitteln.

Ausgangszinssatz - Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,60%
allgemeine Marktsituation im Kreis Rendsburg-Eckernförde	0,10%
Lagespezifische Marktsituation in der Gemeinde Osdorf	0,10%
Wohnfläche	0,05%
Gebäudeart - Doppelhaushälfte	0,05%
Mietpreisniveau	0,05%
Restnutzungsdauer - bereits berücksichtigt	0,00%
Zustand des Bewertungsobjekts	<u>0,10%</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	<u>2,05%</u>

In Würdigung dieser genannten Faktoren und der vorhandenen Gegebenheiten (ausgehend von einer Doppelhaushälfte und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes, aufgrund der Lage in der Gemeinde Osdorf wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,05 Prozent für dieses Grundstück ermittelt.

Der Sachverständige geht daher von einem Liegenschaftszins von rd. 2,0 Prozent aus.

5.6. Ermittlung des Vervielfältigers

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vervielfältiger, gemäß Anlage zu § 34 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 27,36. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für das Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Berechnung des Ertragswertes

ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf

Jahresrohertrag marktüblich	848,00 € mtl.	p.a.	10.176 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		5,0% des Jahresrohertrags	509 €
Instandhaltungskosten rd.	€ 11,70 / m ² bzw.	10,6% des Jahresrohertrags	1.079 €
Mietausfallwagnis		2,0% des Jahresrohertrags	<u>204 €</u>
Jahresreinertrag			8.385 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	2,00%	von 86.000,00 €	1.720 €
Reinertrag der baulichen Anlage			6.665 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer, 2,0 % Liegenschaftszins			27,36
Ertragswert der baulichen Anlage			182.355 €
abzüglich Abschlag Instandhaltungsrückstau / wirtschaftliche Minderung gemäß Abschnitt Nr. 2.3. dieses Gutachtens			88.000 €
zuzüglich Bodenwertanteil, gemäß Abschnitt 3.5.			<u>86.000 €</u>
Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte			180.355 €
		gerundet	<u><u>180.000 €</u></u>

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 2 als Doppelhaushälfte, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf wird somit mit rd. **€ 180.000,00** ermittelt.

6.0. Verkehrswert

Nach § 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil derartige Immobilien üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Sachwert die geeignete Basis für die Verkehrswertableitung ist.

Der Sachwert für die Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungsstichtag 07. März 2023 mit € 182.000,00 ermittelt. Dieses entspricht einem Sachwert von rd. € 1.978,00 / m² Wohnfläche.

Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert wird mit € 180.000,00 angegeben und bestätigt somit den ermittelten höheren Sachwert, der eine Eigennutzung berücksichtigt und somit in der Regel höher liegt als der Ertragswert.

Die notwendigen alterswertgeminderten Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von € 88.000,00, die auch von einem möglichen Erwerber der Doppelhaushälfte mindestens zu tragen sind, sind in dem ermittelten Sachwert bereits berücksichtigt und brauchen nicht weiter in Abzug gebracht werden.

Die Lage des Bewertungsobjektes in der Gemeinde Osdorf wird von den Marktteilnehmern im Vergleich mit anderen Gemeinden im Landkreis Rendsburg-Eckernförde aufgrund der Nähe zur Ostsee und zur Landeshauptstadt Kiel als gut angesehen. Die Ortslage innerhalb des Gemeinde Osdorf ist als durchschnittlich anzusehen. Dieser Sachverhalt ist bereits im Ansatz des Bodenwertes sowie im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Als weitere Plausibilitätskontrolle des vorstehend ermittelten Verkehrswertes erfolgt die Überprüfung dieses Wertes anhand der ermittelten Kaufpreisangaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt in seinem Marktbericht für das Jahr 2022 durchschnittliche Verkaufspreise von Einfamilienhäusern mit € 2.500,00 / m² Wohnfläche im Bereich der mit Rendsburg bezeichneten Ortslage. Der Wert für Doppelhaushälften wird anhand von Umrechnungskoeffizienten mit € 2.375,00 / m² Wohnfläche ermittelt.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

Positive Einflüsse:

- die Gemeindelage ist als gut nachgefragt anzusehen,
- ein ausgebautes Dachgeschoss ist vorhanden,
- ein Vollkeller ist vorhanden,
- ein Kraftfahrzeug kann im Carport abgestellt werden.

Negative Einflüsse:

- der Wertermittlungsstichtag ist der 07. März 2023, hier ist das Bewertungsobjekt bereits 45 Jahre alt,
- die Doppelhaushälfte hat einen nachteiligen Energiebedarf, bedingt durch die elektrische Fußbodenheizung,
- es sind erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich,
- die Wohnfläche der Doppelhaushälfte liegt mit 92 m² im unterdurchschnittlichen Bereich,
- es handelt sich um Sondereigentum innerhalb einer Wohnungseigentümerschaft.

Der Sachverständige sieht auf Grund der durchgeführten Sachwertermittlung und der durchgeführten Ertragswertermittlung sowie den vorstehend genannten Einflussfaktoren, insbesondere unter Berücksichtigung der erforderlichen alterswertgeminderten Instandsetzungskosten in Höhe von € 88.000,00 den ermittelten Sachwert für das Bewertungsobjekt als bestätigt an.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **07. März 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der **ETW Nr. 2 als Doppelhaushälfte nebst einem Holzgartenhaus und einem Holzcarport, belegen Königsberger Straße 6 a, 24251 Osdorf** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit rd.

€ 182.000,00

(In Worten: Einhundertzweiundachtzigtausend Euro).

7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit den Eigentümern, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 28. März 2023

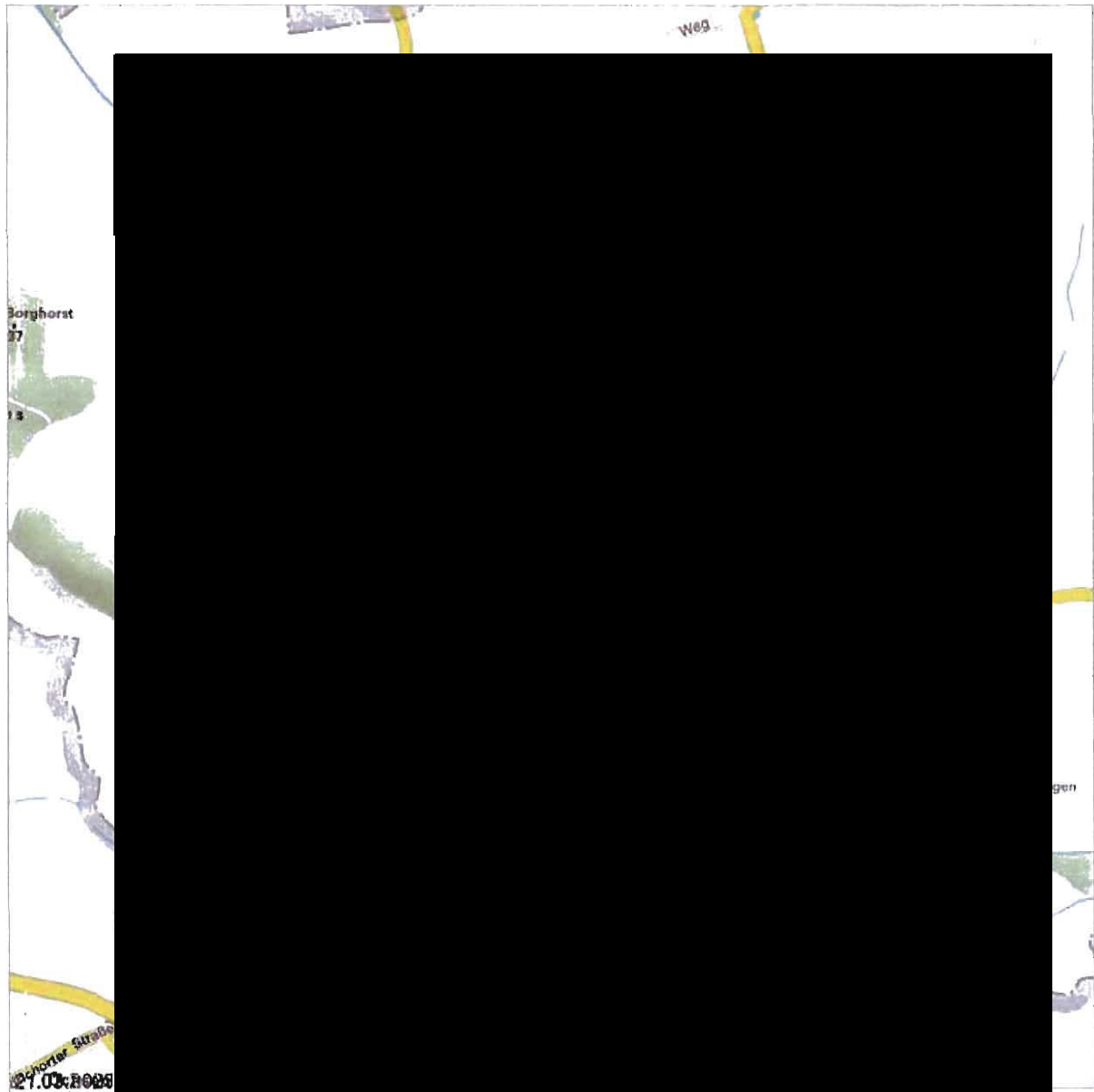
Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken



8.0. Anlagen

8.1. Übersichtsplan



8.2. Stadtgrundkarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.03.2023

Flurstück: 2/23
Flur: 4
Gemarkung: Borghorst

Gemeinde: Osdorf
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

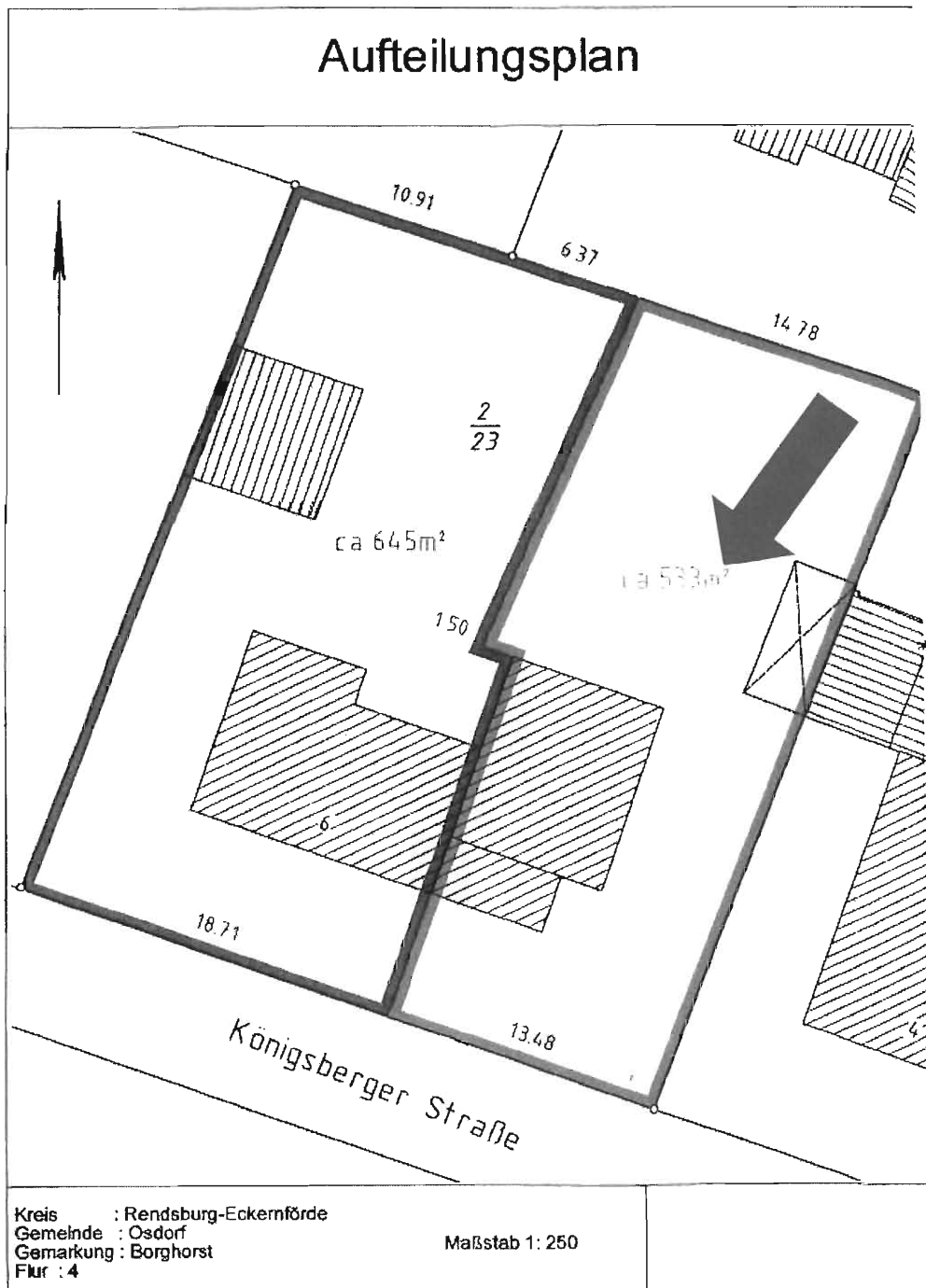


Erteilende Stelle: LVermGeo.SH
Mercatorstraße 1
24108 Kiel
Telefon: 0431 383-2020
E-Mail: Poststelle@LVermGeo.Landsh.de



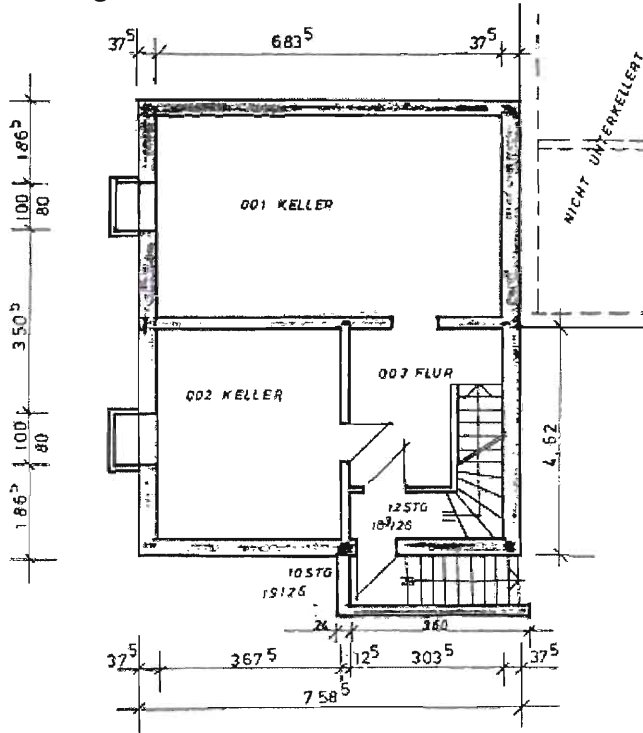
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung)

8.3. Aufteilungsplan ETW Nr. 2

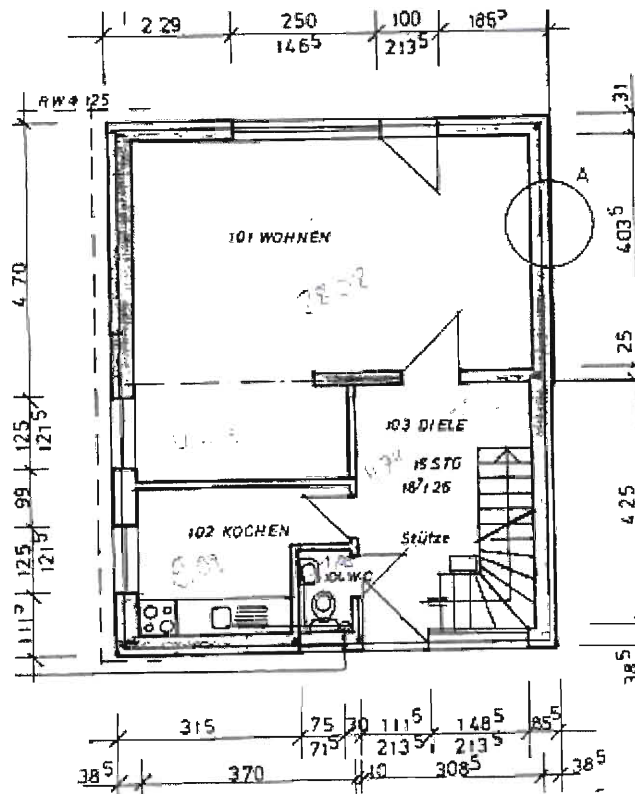


8.4. Grundrisskizzen

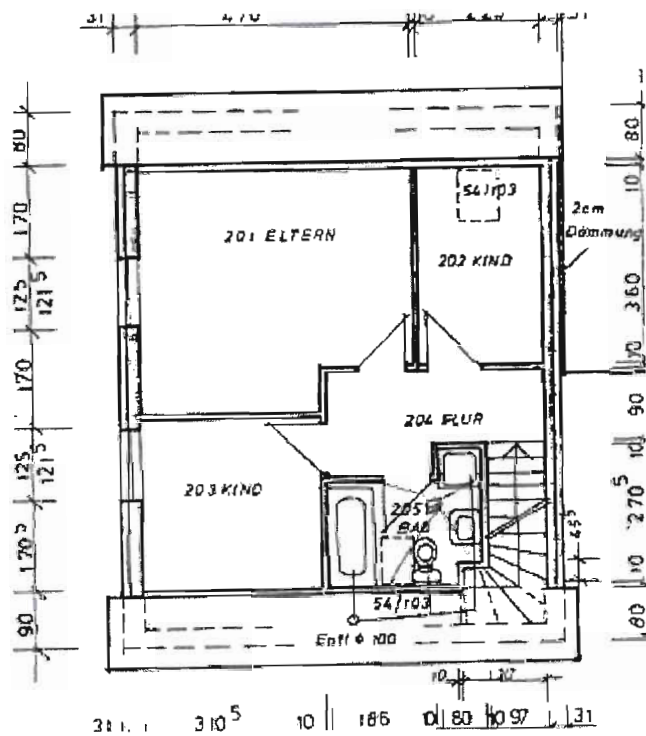
Kellergeschoss



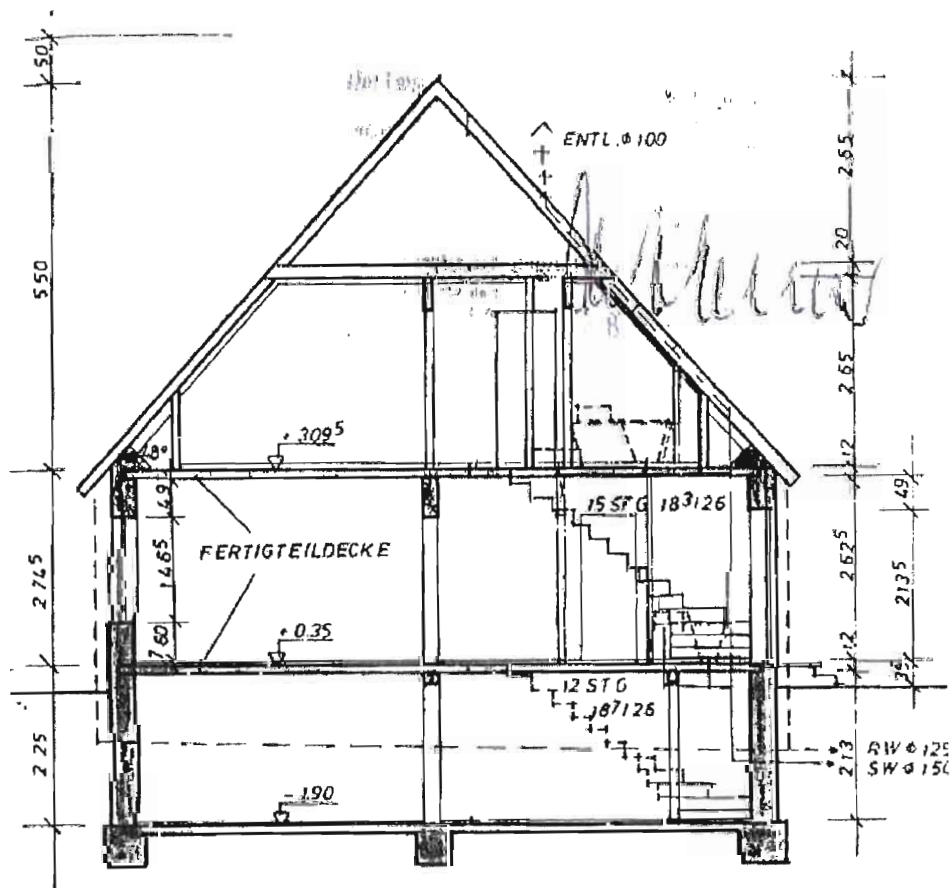
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



8.5. Fotodokumentation



Bild 1: vordere Südansicht der Doppelhaushälfte



Bild 2: rückwärtige Nordansicht der Doppelhaushälfte



Bild 3: Ostgiebel



Bild 4: Umfeld in Richtung Osten



Bild 5: Umfeld in Richtung Westen



Bild 6: Vorgarten



Bild 7: Zufahrt zum Carport – und Zuwegung



Bild 8: Kelleraußentreppe



Bild 9: Haus-Eingangstreppe

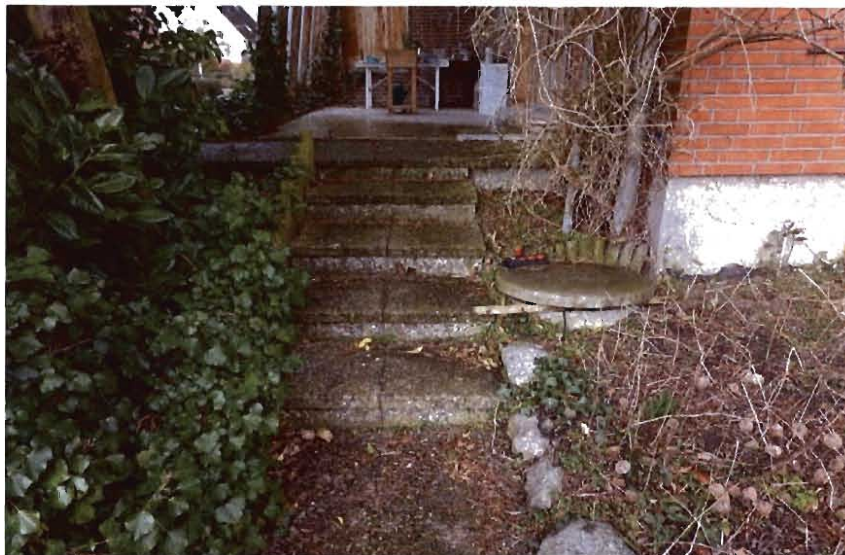


Bild 10: Außentreppe zum Wintergarten



Bild 11: rückwärtige Gartenfläche



Bild 12: Holzgartenschuppen

9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber – 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 01. Juli 1987

letzte Änderung vom 15. September 2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,

in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch

Artikel 4 G vom 14. Juni 2021, vom 23. Juni 2021

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Wertermittlerportal www.reguvis.de