

# Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

---

über ein Grundstück,  
bebaut mit einem  
Einfamilienhaus

Schloßkoppelweg 26  
24226 Heikendorf -  
Kitzeberg



Verkehrswert (Marktwert), rd:

**1.588.000 €**

einemillionfünfhundertachtundachtzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

**17.10.2025**

Objektbesichtigung:

17.10.2025

Gutachtenzweck:

Veräußerungsabsicht

Auftraggeber:

Dieter Dorsch  
Narzissenstraße 6  
26725 Emden

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 01.10.2025, Gutachten Nr. 291996 vom  
13.11.2025, Textteil mit 30 Seiten, Anlagen mit 46 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Tobias Kind  
Diplom Betriebswirt (FH)  
Sachverständiger und Fachgutachter für Immobilienbewertung  
gemäß ISO/IEC EN 17024

Fabian Schellberg  
Teamleiter Gutachter  
Immobilien Gutachter HypZert S (Zertifizierung gemäß DIN EN  
ISO/IEC 17024, akkreditiert durch die DAKKS)



**CERTA GmbH**

Habsburgerring 1, 50674 Köln  
Telefon 06131 4909020 | Mail [office@certa-gutachten.de](mailto:office@certa-gutachten.de) |  
Handelsregister-Nr HRB 123892 |

**[www.certa-gutachten.de](http://www.certa-gutachten.de)**

# 1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 291996 vom 13.11.2025 –

---

## 1.1 Objektart **Einfamilienhaus**

## 1.2 Grundstück

Grundbuch: Heikendorf - Kitzeberg, Blatt 2986  
Grundstücksgröße: 625 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Region: C | Adresse: A (gute bis bessere Lage)

## 1.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: 3 Außenstellplätze  
Wohn- /Nutzfläche: 292,6 m<sup>2</sup> Wfl., 102 m<sup>2</sup> Nfl.  
Gesamtfläche: 394,6 m<sup>2</sup>  
Endenergieverbrauch: Effizienzklasse A+ (≈ 20,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) – Strom)  
Baujahr: 2011  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 66 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 4 bis 5 gemäß ImmoWertV

## 1.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 17.10.2025  
**Verkehrswert: 1.588.000 €**  
Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 5.427 €/m<sup>2</sup> Wfl., 4.024 €/m<sup>2</sup> W-/Nfl.  
  
Sachwertverfahren: **1.587.987 €** (einzig angewandtes Verfahren)

## Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 30 Seiten | Anlagen mit 46 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung .....	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....	5

## Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage .....	7
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	7
3.2	Lageplan – Flurkarte .....	8
3.3	Lagebeschreibung .....	9
3.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) .....	14
4.	Grundbuchstand .....	16
5.	Rechtliche Gegebenheiten .....	17
6.	Grundstück – Beschreibung .....	19
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung .....	20

## Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Bodenwertermittlung .....	23
8.	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	23
9.	Sachwertverfahren .....	25
9.1	Einwertung Gebäude .....	25
9.2	Sachwertverfahren – Berechnung .....	28
10.	Schlusserklärung .....	30

## Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild .....	31
A2	Objektbilder .....	32
A3	Bodenrichtwert .....	42
A4	Grundbuch .....	43
A5	Grundriss .....	55
A6	Übersicht PV Anlage .....	58
A7	Berechnung .....	59
A8	Brutto-Grundfläche .....	61
A9	Wohn- /Nutzfläche .....	62
A10	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte .....	63
A11	Umweltrisiko – Kartendarstellung .....	71
A12	Rechtsgrundlagen .....	72

---

A13	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....	74
A14	Glossarium .....	75
A15	Haftungsausschluss .....	76

## **2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung**

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

### **2.1 Bewertungsauftrag**

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Heikendorf - Kitzberg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 17.10.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

### **2.2 Zweck der Bewertung**

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Ermittlung eines Angebotspreises für den Verkauf erstellt. Auftraggeber ist Herr Dieter Dorsch.

### **2.3 Besonderheiten des Auftrags**

Der Auftrag weist mehrere Besonderheiten auf, die über den üblichen Umfang einer Einfamilienhausbewertung hinausgehen.

Zum einen liegt eine sehr umfangreiche und technisch komplexe Unterlagenbasis vor, die eine besonders sorgfältige Prüfung erfordert, da neben den klassischen Dokumenten auch Detailunterlagen zur Photovoltaikanlage, zur Haustechnik, zum Innenpool, zum Smart-Home-System sowie vollständige planungsrechtliche Unterlagen vorliegen.

Zudem handelt es sich um ein außergewöhnlich hochwertig ausgestattetes Objekt, bei dem eine klare Trennung zwischen marktüblichem Standard und wertbeeinflussender Sonderausstattung notwendig ist.

Der maßgebliche Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks von 720 €/m<sup>2</sup> als zonenbezogene, feststehende Größe bleibt unverändert aber der faktisch vorhandene Wasserblick durch die gegenüberliegende Freifläche (Baulücke - Grünfläche mit Spazierweg - Bebaubarkeit nicht geprüft) wird durch getrennt ausgewiesene Zuschläge im Bodenwert berücksichtigt.

### **2.4 Besichtigungstermin**

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den sachverständigen Erfüllungsgehilfen Jens Müller am 17.10.2025 durchgeführt.

### **2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung**

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

### **2.6 Identität**

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte cursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

## **2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts**

Das Wertermittlungsobjekt wird wohnwirtschaftlich als Einfamilienhaus genutzt. Zusätzlich ist auf dem Gebäude eine Photovoltaikanlage installiert, die vollständig in das öffentliche Netz einspeist und hieraus Einnahmen generiert. Diese Erträge stellen jedoch keine eigenständige gewerbliche Nutzung dar, sondern ergänzen die wohnwirtschaftliche Nutzung des Objekts.

## **2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen**

Das Wertermittlungsobjekt ist ein 2011 errichtetes, modern gestaltetes Einfamilienhaus mit Vollkeller, Erd- und Obergeschoss sowie großzügigen Terrassen- und Balkonbereichen. Die Architektur ist offen und lichtorientiert, geprägt durch große Glasflächen, hochwertige Fassadenmaterialien und eine klare, zeitgemäße Formensprache.

Die Photovoltaikanlage ist auf einer aufgeständerten Konstruktion auf dem Dach, sowie ergänzend vor der Fassade montiert.

Im Jahr 2024 wurde die ehemalige Tiefgarage dauerhaft verschlossen, wasserdicht umgebaut und zu einem zusätzlichen Kellerraum ausgebaut. In diesem Zuge erfolgte auch die Erneuerung des Balkons im Erdgeschoss.

2025 fanden umfassende Innenrenovierungen statt. Darunter der Austausch sämtlicher Silikonfugen, das Streichen aller Wände, die Isolierung des Kellerbereichs, sowie der Einbau eines neuen Parkettbodens im Obergeschoss.

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gepflegt und fortlaufend instandgehalten zu bewerten. Ein Modernisierungsstau ist nicht erkennbar.

### 3. Lage

#### 3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

#### Schloßkoppelweg 26, 24226 Heikendorf - Kitzberg



## 3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Liegenschaftskarte

## 3.3 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

---

### 3.3.1 Geografische Lage

Die Lage befindet sich im östlichen Teil der Kieler Förde, eingebettet in eine reizvolle Küstenlandschaft. Das Gebiet ist charakterisiert durch eine sanfte Hügellandschaft, die zum Ufer hin abfällt und einen direkten Zugang zur Ostsee bietet. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Waldflächen, landwirtschaftlich genutzten Arealen und gehobener Wohnbebauung. Die Nähe zum Wasser und die grüne Umgebung verleihen dem Standort einen hohen Erholungswert.

### 3.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Schleswig-Holstein, in der Gemeinde Heikendorf (Kreis Plön). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Kitzberg. Die Fläche des Kreis Kreis Plön beträgt 1.084 km<sup>2</sup>. Die Fläche von Heikendorf beträgt 15 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2024 insgesamt 8.372 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 558 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

### 3.3.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der Kennzahlen für den Standort Heikendorf im Landkreis Plön, Schleswig-Holstein, zeigt eine differenzierte wirtschaftliche und soziale Lage im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Heikendorf liegt mit 2,27 % deutlich unter dem Bundeswert von 3,33 %, was einen stabilen lokalen Arbeitsmarkt kennzeichnet. Auch die Sozialhilfeempfängerquote ist mit 0,51 % geringer als der bundesweite Wert von 0,63 %. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern in Heikendorf beträgt 0,48 % und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Deutschland mit 0,49 %.

Das durchschnittliche Einkommen in Heikendorf beträgt 28.400 €, was 1.200 € unter dem Bundesdurchschnitt von 29.600 € liegt. Trotz der positiven Indikatoren bei Arbeitslosigkeit und Sozialhilfeempfang ist das Einkommensniveau in Heikendorf somit leicht unter dem nationalen Durchschnitt angesiedelt. Die Besiedelung des Gebiets ist als mittel einzustufen.

Diese Daten positionieren Heikendorf innerhalb Schleswig-Holsteins mit spezifischen Merkmalen, die sich in einigen Bereichen vorteilhaft, im Einkommen jedoch leicht unter dem deutschen Niveau darstellen. (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024)

### 3.3.4 Geschichte

In den letzten fünfundzwanzig Jahren hat sich der Ortsteil von einem primär durch Ferienhäuser und Wochenendresidenzen geprägten Gebiet zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt. Die Attraktivität der Küstenlage und die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel führten zu einem stetigen Zuzug von Dauerbewohnern. Dies manifestierte sich in einer Modernisierung und Verdichtung der Bebauung, wobei der ursprüngliche Charakter als gehobenes Wohngebiet mit hohem Freizeitwert weitgehend erhalten blieb.

### **3.3.5 Wirtschaftliche Entwicklung**

Die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes ist eng mit dem Tourismus und der Wohnfunktion verknüpft. In den letzten fünfundzwanzig Jahren profitierte die Region von einer steigenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum und einer Zunahme des Tagestourismus. Kleinere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie haben sich etabliert, um den Bedarf der Bewohner und Besucher zu decken. Die lokale Wirtschaft ist stabil, jedoch nicht von großen Industrieansiedlungen geprägt, sondern eher von kleinteiligen Strukturen.

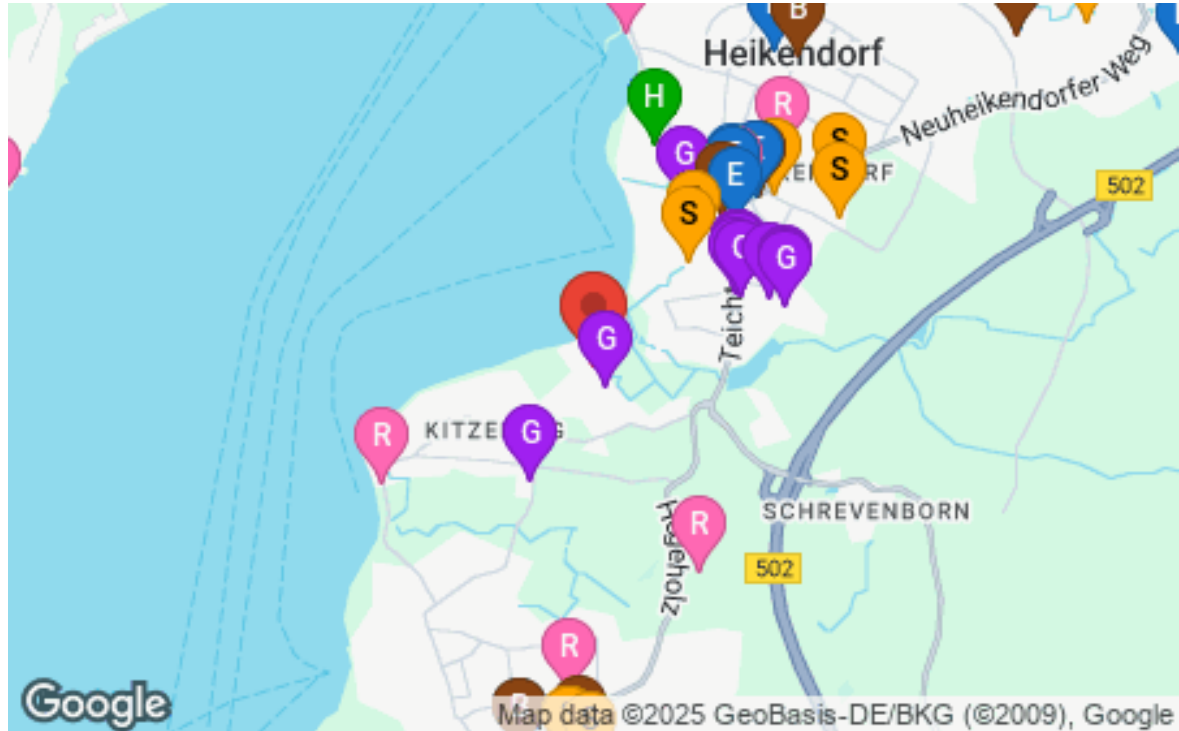
### **3.3.6 Wichtige Infrastrukturprojekte**

In den vergangenen fünfundzwanzig Jahren wurden in der Region kontinuierlich Investitionen in die Infrastruktur getätigt, um die Lebensqualität zu sichern und zu verbessern. Dazu zählen der Ausbau und die Modernisierung des Straßennetzes sowie die Optimierung der öffentlichen Nahverkehrsverbindungen. Auch die digitale Infrastruktur, insbesondere der Breitbandausbau, wurde vorangetrieben. Diese Maßnahmen tragen zur Attraktivität des Standortes als Wohn- und Erholungsgebiet bei.

### **3.3.7 Entwicklungen in der Umgebung**

Potenzielle Wertsteigerungen könnten sich aus einer weiteren Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs und der digitalen Anbindung, ergeben. Eine fortgesetzte Attraktivität der Kieler Förde als Tourismus- und Erholungsregion sowie eine steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Wassernähe würden den Wert ebenfalls positiv beeinflussen. Auch die Etablierung weiterer lokaler Dienstleistungsangebote könnte die Wohnqualität und somit den Wert steigern.

### 3.3.8 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

### 3.3.9 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist primär durch freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhäuser in gehobener Ausführung geprägt. Die Grundstücke sind großzügig bemessen und oft von altem Baumbestand umgeben, was eine parkähnliche Atmosphäre schafft. Die Bebauung ist überwiegend wohnwirtschaftlich und von geringer Dichte. Aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen und Gewerbegebieten sind keine signifikanten Lärmimmissionen festzustellen. Die Umgebung ist als sehr ruhig einzuschätzen. Lärmimmissionen: Nein.

### **3.3.10 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für die Adresse Schloßkoppelweg 26 durch die Buslinien 100 und 101 der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Kitzeberg, Schloßkoppelweg" befindet sich in fußläufiger Entfernung. Von dort aus besteht eine direkte Verbindung zum Kieler Hauptbahnhof, was eine gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt sicherstellt. Die Fähranleger in Möltenort sind mit dem Bus oder Fahrrad in etwa zehn Minuten erreichbar und bieten eine alternative Verbindung.

### **3.3.11 Nächste große Städte**

Die Landeshauptstadt Kiel liegt etwa zehn Kilometer west-südwestlich und ist über gut ausgebaute Straßenverbindungen schnell erreichbar. Südöstlich, in einer Entfernung von rund zwanzig Kilometern, befindet sich die Stadt Preetz. Weiter südwestlich, etwa fünfundvierzig Kilometer entfernt, liegt Neumünster, ein wichtiges regionales Zentrum. Die Hansestadt Lübeck ist in südöstlicher Richtung in einer Distanz von circa achtzig Kilometern gelegen und bietet eine weitere urbane Anbindung.

### **3.3.12 Nächste Flughäfen**

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg (HAM), welcher sich etwa einhundert Kilometer südlich befindet und eine breite Palette an Flugverbindungen anbietet. Der Flughafen Lübeck (LBC) liegt rund einhundert Kilometer südöstlich und bedient ausgewählte europäische Destinationen.

### **3.3.13 Gesundheitsversorgung**

Die allgemeine Gesundheitsversorgung ist in Heikendorf und der näheren Umgebung gut aufgestellt. Mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte sind im Zentrum von Heikendorf zu finden. Fachärzte und das nächste Krankenhaus, das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH) in Kiel, liegen etwa 15 Kilometer west-südwestlich. Diese Einrichtungen sind mit dem PKW in etwa 15-20 Minuten oder mit den Buslinien 100/101 und einem Umstieg in Kiel gut erreichbar.

### **3.3.14 Schulen und Kindergärten**

Die Grundschule Kitzeberg ist von der Adresse Schloßkoppelweg 26 aus in einer Entfernung von etwa einem Kilometer fußläufig erreichbar, was einen sicheren Schulweg für Kinder ermöglicht. Der Kindergarten Kitzeberg liegt ebenfalls in ähnlicher Distanz und ist somit gut zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie die Grund- und Gemeinschaftsschule Heikendorf sowie das Gymnasium Heikendorf befinden sich im Hauptort Heikendorf. Diese sind mit dem Fahrrad oder den Buslinien 100/101 schnell erreichbar.

### **3.3.15 Einkaufsmöglichkeiten**

Die nächstgelegenen umfassenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Zentrum von Heikendorf, etwa zwei bis drei Kilometer von der Adresse entfernt. Dort sind Supermärkte wie Edeka, Rewe, Aldi und Lidl ansässig. Diese Geschäfte sind mit dem PKW in wenigen Minuten oder mit den Buslinien 100/101 gut erreichbar. Kleinere lokale Geschäfte oder Bäckereien könnten in näherer Umgebung vorhanden sein, jedoch ist für einen Großeinkauf eine kurze Fahrt notwendig.

### **3.3.16 Freizeitgestaltung**

Der Ortsteil Kitzberg und die Gemeinde Heikendorf bieten vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Der TSV Heikendorf ist ein großer Breitensportverein mit Angeboten in verschiedenen Sportarten wie Fußball, Handball, Tennis und Turnen. Aufgrund der direkten Lage an der Kieler Förde sind Wassersportarten wie Segeln und Rudern besonders populär, mit mehreren Segelvereinen entlang der Küste. Die natürliche Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

### **3.3.17 Beurteilung der Wohnlage**

Die Wohnlage ist als attraktiv und familienfreundlich einzustufen. Die ruhige, grüne Umgebung mit der Nähe zur Kieler Förde bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die geringe Lärmbelastung und die großzügigen Grundstücke tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Verfügbarkeit von Grundschule und Kindergärten in fußläufiger oder kurzer Distanz ist ein großer Vorteil für Familien. Die gute Anbindung an Kiel gewährleistet zudem Zugang zu umfassender Infrastruktur und Arbeitsplätzen. Die Lage ist ideal für Personen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf urbane Annehmlichkeiten verzichten zu wollen.

### 3.4 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

---

#### Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

**C**

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

69

#### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	20	19%
Arbeitsmarkt:	36	7%
Bildung:	65	15%
Demographie:	100	19%
Immobilienmarkt:	82	12%
Immobilienmarktindizes:	37	1%
Infrastruktur:	56	1%
Kriminalität:	49	4%
Kultur und Freizeit:	73	1%
Medizinische Versorgung:	45	7%
Nahversorgung:	64	5%
Wirtschaft:	74	10%

#### Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 80% aller Gemeinden werden höher – und 19% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

### Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

**A**

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

**88**

### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	<b>87</b>	25%
Bildung:	<b>98</b>	14%
Infrastruktur:	<b>98</b>	17%
Kombinierte Scores:	<b>88</b>	37%
Kultur und Freizeit:	<b>96</b>	2%
Nahversorgung:	<b>99</b>	5%

### Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 16.11.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

## 4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
  - Grundbuch des Amtsgerichts von Kreis Plön –
- 

### Grundbuch von Heikendorf - Kitzberg, Blatt 2986 zum Stand 10.10.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> ) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Schrevenborn	001	606	– gesamt –	606,0
		2/10	Gebäude – und Freifläche		
2	Schrevenborn	001	19	– gesamt –	19,0
		2/11	Gebäude – und Freifläche		
<b>Grundstücksfläche:</b>					<b>625,0</b>

#### Abteilung I

Dieter Frank Dorsch, geb. am 18. August 1951 – Anteil 1/2  
Herta Dorsch, geb. Holzenleuchter, geb. am 10. August 1953 – Anteil 1/2

#### Abteilung II

In Abteilung II bestehen mehrere historische Dienstbarkeiten und Baubeschränkungen. Aufgrund der Inhalte der Eintragungen und der derzeitigen Nutzung, ist aber davon auszugehen, dass die aktuelle Nutzung und Ertragskraft durch die Eintragungen gegenwärtig nicht eingeschränkt wird.

Sollten sich dahingehend neue Erkenntnisse ergeben, ist die Bewertung anzupassen.

#### Abteilung III

Bei möglichen in Abteilung III eingetragener Grundschulden und Hypotheken wird davon ausgegangen, dass diese bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Minderung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Diese Eintragungen sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

## 5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 5.1 Vermietungszustand

Das Gebäude ist eigengenutzt und vollständig mietfrei.  
Einnahmen entstehen ausschließlich aus der Einspeisevergütung der installierten Photovoltaikanlage.

### 5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Nutzung als Einfamilienhaus entspricht damit vollständig der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung. Besondere planungsrechtliche Einschränkungen oder Konflikte ergeben sich aus dem FNP nicht.

### 5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Die baurechtlichen Voraussetzungen für das Grundstück ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 63a der Gemeinde Heikendorf, der für das Grundstück ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Einzelhauses mit bis zu zwei Wohneinheiten. Maßgeblich sind die im B-Plan festgelegten Vorgaben zu Grundflächen, Gebäude- und Traufhöhen sowie zur Dachform und Gestaltung. Das bestehende Wohngebäude wurde im Jahr 2011 errichtet und fällt damit vollständig unter den Bestandsschutz, da der Bebauungsplan erst im Jahr 2019 in Kraft trat. Die Nutzung als Einfamilienhaus entspricht sowohl den Festsetzungen des Bebauungsplans als auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Besondere baurechtliche Einschränkungen oder Nutzungskonflikte bestehen nicht.

### 5.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Erschließung über Straße, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist gesichert und hergestellt.

### 5.5 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

In den vorliegenden Unterlagen finden sich keine Hinweise auf eine Denkmaleintragung oder den Status als Kultur- oder Baudenkmal.

Weder Grundbuch, Bebauungsplan, FNP noch die sonstigen Dokumente enthalten entsprechende Vermerke. Auch die Bauausführung und das Baujahr 2011 sprechen klar gegen eine Denkmaleigenschaft.

Nach Aktenlage bestehen somit keine denkmalrechtlichen Bindungen.

### 5.6 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen geht eindeutig hervor, dass keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bestehen. Die bereitgestellte Auskunft bestätigt, dass für das Grundstück keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen und das Grundstück im Altlastenkataster nicht geführt wird.

Damit ergeben sich aus alllastenrechtlicher Sicht keine besonderen Risiken oder Einschränkungen für die Nutzung oder Bewertung des Grundstücks.

### **5.7 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis bestehen nach vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen. Baulastenrechtliche Einschränkungen sind daher nicht ersichtlich.

### **5.8 Kriegslastenverzeichnis**

Die Einsichtnahme in das Kriegslastenverzeichnis wurde mangels jeglicher Verdachtsmomente bezüglich etwaiger Kriegslasten beim vorliegenden Objekt nicht durchgeführt. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Belastung des Objekts mit Kriegslasten hindeuten.

### **5.9 Erhaltungssatzung**

Für das Gebiet besteht keine Erhaltungssatzung. Städtebauliche oder soziale Erhaltungsanforderungen sind daher nicht zu beachten.

## 6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 6.1 Grundstücksform / Topographie

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 625 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Einfriedung

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, überwiegend durch eine gärtnerische Bepflanzung sowie einzelne Zaunelemente entlang der Grundstücksgrenzen.

### 6.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

### 6.4 Immissionen

Das Grundstück ist nur in geringem Maße von Immissionen betroffen.

Die Lage in einer ruhigen Wohnstraße führt nur zu leichtem Anliegerverkehr, während die offene Küstenlage windbedingte Immissionen mit sich bringt, die jedoch typisch und ortsüblich sind. Gewerbliche oder sonstige störende Immissionsquellen sind nicht ersichtlich und konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden.

Insgesamt ergeben sich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen durch Immissionen.

### 6.5 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Für das Bewertungsgrundstück ist im Vergleich zum zugehörigen Bodenrichtwertgrundstück (800 m<sup>2</sup>) eine größenbedingte Anpassung erforderlich. Das tatsächliche Grundstück ist kleiner, sodass gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> der Anpassungskoeffizient 1,03 anzuwenden ist. Dadurch wird der zonale Bodenrichtwert wertgerecht auf die abweichende Grundstücksgröße übertragen und marktangepasst berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone von 720 €/m<sup>2</sup> und damit formell außerhalb der höher bewerteten nördlichen Zone (960 €/m<sup>2</sup>). Gegenüber befindet eine unbebaute Grünfläche mit Spazierweg (Angabe des Auftraggebers), wodurch eine offene Sichtachse in Richtung Wasser besteht.

Eine planungsrechtliche Prüfung der Bebaubarkeit war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zur höher bewerteten Zone und des faktisch vorhandenen Wasserblicks wird im Rahmen der Wertermittlung ein lagebedingter Zuschlag auf den Bodenwert vorgenommen, ohne den veröffentlichten Bodenrichtwert selbst zu verändern.

## 7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 7.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Wohnhaus ist ein hochwertig errichtetes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Gebäudestruktur folgt einer modernen, offen gestalteten Wohnarchitektur mit großzügigen Fensterflächen, klar gegliederten Grundrissen und einer qualitativ hochwertigen Materialwahl.

Die Nutzung der oberen Wohngeschosse umfasst sämtliche klassischen Wohnfunktionen wie Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen und Sanitärbereiche. Das Untergeschoss dient als vollwertiger Wellness- und Freizeitbereich mit einem nach allen Seiten geschlossenen und beheizten Schwimmbadraum, einer Sauna sowie weiteren Funktions- und Nebenräumen.

Das Gebäude verfügt zudem über eine integrierte Smart-Home-Steuerung, eine Klimaanlage sowie eine zentrale Staubsaugeranlage, die den Bedienkomfort erhöht und die technische Ausstattung des Wohnhauses hochwertig ergänzt.

Ergänzend verfügt das Gebäude über eine Photovoltaikanlage, die zur energetischen Ausstattung beiträgt und laufende Stromerträge generiert.

Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit gehobener Wohnnutzung und ausgeprägtem Wellness-Schwerpunkt.

Die Nutzung des Gebäudes erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken durch den Eigentümer; eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung liegt nicht vor.

### **7.3 Bauzustand des Objektes**

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Bauzustand; Instandhaltungsrückstände oder ein Modernisierungsstau sind nicht erkennbar, sodass das Objekt insgesamt als baulich hochwertig und werthaltig einzustufen ist.

### **7.4 Energetische Eigenschaften des Gebäudes**

Das Objekt weist sehr gute energetische Eigenschaften auf. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Baujahr 2011, ausgestattet mit einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe zur Heiz- und Warmwasserbereitung. Der Energiebedarfsausweis weist einen niedrigen Endenergiebedarf von 20,1 kWh/( m<sup>2</sup>a) und einen vorteilhaften Primärenergiebedarf von 36,2 kWh/( m<sup>2</sup>a) aus, entsprechend der Effizienzklasse A+. Die Gebäudehülle verfügt über eine gute wärmetechnische Qualität. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage installiert, die vollständig in das öffentliche Netz einspeist und damit zur regenerativen Energieerzeugung beiträgt. Insgesamt erfüllt das Gebäude ein überdurchschnittlich gutes energetisches Niveau und liegt deutlich über dem Standard vergleichbarer Bestandsgebäude.

### **7.5 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

### **7.6 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau**

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

### **7.7 Beurteilung des Instandhaltungszustands**

Der Instandhaltungszustand des Gebäudes ist als sehr gut zu bewerten. Sämtliche Bereiche wirken gepflegt, modernisiert und regelmäßig gewartet, sodass weder Instandhaltungsrückstände noch ein Modernisierungsstau erkennbar sind.

Der sehr gute Instandhaltungszustand wird durch die vorliegenden Rechnungen jüngerer Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich nachvollziehbar bestätigt.

### **7.8 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen**

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind als zielgerichtet, werterhaltend und qualitativ hochwertig zu beurteilen. Sie betreffen sowohl energetisch relevante Bereiche – wie die Überarbeitung und Dämmung des Daches – als auch den Innenausbau, darunter die Erneuerung ausgewählter Bad- und Innenraumelemente. Die Maßnahmen wurden fachgerecht ausgeführt und sind durch aktuelle Rechnungen nachweisbar. Dadurch ergibt sich ein klar erkennbarer Beitrag zur Werterhaltung und zur Verbesserung des technischen und energetischen Standards des Gebäudes.

### **7.9 Beurteilung der Grundrissqualität**

Die Grundrissqualität ist als sehr gut einzustufen. Die Räume sind funktional angeordnet, großzügig geschnitten und weisen eine moderne, offene Aufteilung mit klaren Sicht- und Wegebeziehungen auf, sodass eine hohe Wohn- und Nutzungsqualität gewährleistet ist.

### **7.10 Barrierefreiheit**

Das Gebäude erfüllt in Teilen barrierearme Anforderungen, weist jedoch keine durchgängige Barrierefreiheit auf. Insbesondere die Geschossigkeit mit internen Treppen sowie das Untergeschoss mit Wellnessbereich sind nur eingeschränkt barrierefrei zugänglich.

### **7.11 Besondere Bauteile**

Zu den besonderen Bauteilen der Anlage zählen der vollständig ausgebaute und beheizte Schwimmbad- und Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna, die großflächigen bodentiefen Fenster- und Schiebeelemente mit weitläufigen Terrassenanschlüssen sowie die offene Galerie- und Treppenkonstruktion im Wohnbereich.

Ergänzend gehören die separat installierte Photovoltaikanlage, die Smart-Home-Steuerung, die zentrale Staubsaugeranlage zu den besonderen, überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

Als weiteres bauliches Nebenelement ist das Gartenhäuschen zu nennen, das zusätzliche Abstell- und Nutzfläche im Außenbereich bietet und wertmäßig bei den besonderen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird.

### **7.12 Flächen und sonstige Kennzahlen**

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen.

Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### **7.13 Bautechnische Beanstandungen**

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

Die Prüfung der Statik durch die umfangreiche PV-Anlage war kein Bestandteil dieses Gutachtens und erfolgte nicht.

## 8. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

### 8.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

<b>Merkmale</b>	<b>Bodenrichtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Bodenrichtwert 25005 vom:	01.01.2024	17.10.2025
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>	<b>720 €</b>	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	800	625 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m <sup>2</sup> ):		625 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Heikendorf	Heikendorf
Gemarkungsname:	k. A.	Schrevenborn
Ortsteil:	k. A.	Heikendorf - Kitzberg
Bauweise:	offene Bauweise	offen
Anzahl der Geschosse:	1	0
Grundstücksform:		trapezförmig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		k. A.

### 8.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	1,030
Anpassung durch Wasserblick:	1,000	1,150
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b>		<b>853 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstückes:</b>		<b>533.125 €</b>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön weist für Grundstücksgrößen im Bereich von 600 bis 650 m<sup>2</sup> einen Anpassungskoeffizienten von 1,03 aus. Dieser Wert wurde entsprechend in der Bodenwertableitung berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich des Schlosskoppelweges innerhalb der Bodenrichtwertzone 720 €/m<sup>2</sup> und damit formell außerhalb der höher bewerteten nördlichen Zone (960 €/m<sup>2</sup>). Gegenüber dem Grundstück befindet sich nach Angabe des Auftraggebers eine unbebaute Grünfläche mit Spazierweg, die eine offene Sichtachse in Richtung Wasser ermöglicht. Eine planungsrechtliche Prüfung der Bebaubarkeit dieser Fläche war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zur angrenzenden Bodenrichtwertzone sowie des faktisch

vorhandenen Wasserblicks wird der Bodenrichtwert von 720 €/m<sup>2</sup> im Rahmen der Wertermittlung durch einen lagebedingten Zuschlag sachgerecht angepasst.  
Der veröffentlichte Bodenrichtwert selbst bleibt hiervon unberührt.

## 9.1 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

### 9.1.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2011

Brutto-Grundfläche: 416,0 m<sup>2</sup>

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände				50 %	50 %	23 %	260 €
Dach				100 %		15 %	151 €
Fenster und Außentüren					100 %	11 %	139 €
Innenwände und -türen				50 %	50 %	11 %	125 €
Deckenkonstruktion und Treppen				100 %		11 %	111 €
Fußböden				50 %	50 %	5 %	57 €
Sanitäreinrichtungen				50 %	50 %	9 %	102 €
Heizung					100 %	9 %	113 €
Sonstige technische Ausstattung					100 %	6 %	76 €
<b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>							<b>1.133 €</b>
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
Anpassungsfaktor Kostenkennwerte:							1,050
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,267
<b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b>							<b>2.859 €</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>							<b>80 J</b>
<b>Standardstufe:</b>							<b>ImmoWertV – Stufe 4 bis 5</b>

#### Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,50 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

Das Smart-Home-System sowie die zentrale Staubsaugeranlage sind in der Ausstattungsbewertung des Gebäudes enthalten und werden dort über die entsprechende maximale Punktzahl berücksichtigt.

Der Regionalfaktor ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Plön nicht festgelegt. Daher folgt die Marktanpassung ausschließlich über den Sachwertfaktor.

Um ein Haus im ufernahen Bereich der Kieler Förde bauen zu können, sind Zusatzarbeiten erforderlich, die durch den Faktor iHv. 1,05 bei den Kostenkennwerten berücksichtigt wurden.

Die Sauna wird wertmäßig bei der Höhe des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Aus dem Zuschlag wird der Faktor 1,267 errechnet, um den der ermittelte Kostenkennwert angepasst wird. Berücksichtigt wurde folgende Bauteile:

Schwimmbad, 1 Stk, pauschaler Ansatz 116.000 €

Für die Erstellung des innenliegenden Schwimmbads sind laut Auftraggeber Rechnungen der Erstellung iHv. 116.000 € vorhanden. Der Wert zum Wertermittlungsstichtag wird entsprechend angesetzt.

Terrasse, 1 Stk, pauschaler Ansatz 10.000 €

Die Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts umfassen mehrere hochwertig ausgeführte Terrassenflächen sowie einen gartenseitigen Holzsteg. Am Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Holzterrasse mit Edelstahlgeländer; im Obergeschoss steht zusätzlich eine baulich integrierte Dachterrasse mit einer Fläche von rund 23 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Außenanlagen sind konstruktiv solide ausgeführt und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Aufgrund der hochwertigen Materialien und der funktionalen Einbindung in die Wohnnutzung werden die Terrassenflächen sowie der Holzsteg als bauliche Außenanlagen erfasst und der Wert sachverständig geschätzt.

### 9.1.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
<b>Modernisierungspunktzahl:</b>		<b>3,0</b>

### 9.1.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	17.10.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	2011
Baujahr, modifiziert:	2011
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
<b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b>	<b>66 J</b>

### Hinweise zur Modernisierung

Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 3 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) jedoch nicht in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer resultieren.

Für das Objekt liegen aktuelle Rechnungen über die Überarbeitung und Dämmung des Daches sowie über Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Bädern und Innenräumen vor; diese Maßnahmen wurden bei der Bewertung als wertrelevante Modernisierungen berücksichtigt.

EFH Schloßkoppelweg 26	416,0	2.859 €	1.189.344 €
<b>Herstellungskosten:</b>			<b>1.189.344 €</b>
Abzgl. Alterswertminderung (17,5 % = 1 - 66 J / 80 J):			-208.135 €
<b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>981.209 €</b>

## 9.2 Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

### 9.2.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Bewertungsgegenstand in	1.189.344 €	-208.135 € 17,5 %	981.209 €
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>981.209 €</b>

### 9.2.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	49.060 €
<b>Wert der Außenanlagen:</b>	<b>49.060 €</b>

### 9.2.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		981.209 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	<b>66,0%</b>	49.060 €
Bodenwert:	<b>34,0%</b>	533.125 €
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.563.394 €</b>
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>		<b>1.563.394 €</b>

### 9.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>1.563.394 €</b>
Anpassung wg. PV Anlage - Ertragswert:	18.093 €
Anpassung wg. Gartenhäuschen:	1.500 €
Anpassung wg. Installation Wohnmobilstellplatz:	5.000 €
<b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 17.10.2025:</b>	<b>1.587.987 €</b>

### Hinweis zur Ermittlung

Ein Regionalfaktor zur Anpassung der Normalherstellungskosten ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Plön nicht festgesetzt.

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 ist der Wert der Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard zwischen 2 % und 8 % (Mittelwert = 5 %) zu ermitteln und Nebengebäude sind pauschaliert zu schätzen.

Zum Sachwertfaktor:

Der vorläufige Gesamtsachwert des Wertermittlungsobjektes liegt oberhalb des im Grundstücksmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser abgedeckten Bereichs. Um eine spekulative Extrapolation zu vermeiden, wurde kein abweichender Sachwertfaktor angesetzt. Der vorläufige Sachwert wird mit einem Sachwertfaktor von 1,0 unverändert als marktangepasster Sachwert übernommen.

zu 3.: Anpassung wg. PV Anlage - Ertragswert. Die PV-Anlage wurde ursprünglich 2009 in Betrieb genommen und 2011 auf den Bewertungsgegenstand umgezogen. Daher resultiert die hohe Einspeisevergütung. Nach Vertragsende werden die 48 PV Module nach der Speichereinrichtung zum Eigenverbrauch weiter genutzt. Alle Angabe stammen aus der vorliegenden Übersicht - siehe Anlage.

zu 3.: Anpassung wg. Gartenhäuschen. Das Gartenhäuschen ist ein leichter, nicht dauerhaft mit dem Boden verbundener Holzbau und wurde daher nicht als bauliche Anlage, sondern bei den boG erfasst.

zu 3.: Anpassung wg. Installation Wohnmobilstellplatz. Der Wohnmobilstellplatz umfasste eine umfangreiche Ausstattung mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss.

## 10. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 10.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

### 10.2 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 17.10.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

**1.588.000 €**

einemillionfünfhundertachtundachtzigtausend Euro

### 10.3 Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Köln, den 13.11.2025

**Tobias Kind**

Diplom Betriebswirt (FH)  
Sachverständiger und Fachgutachter für Immobilienbewertung gemäß  
ISO/IEC EN 17024

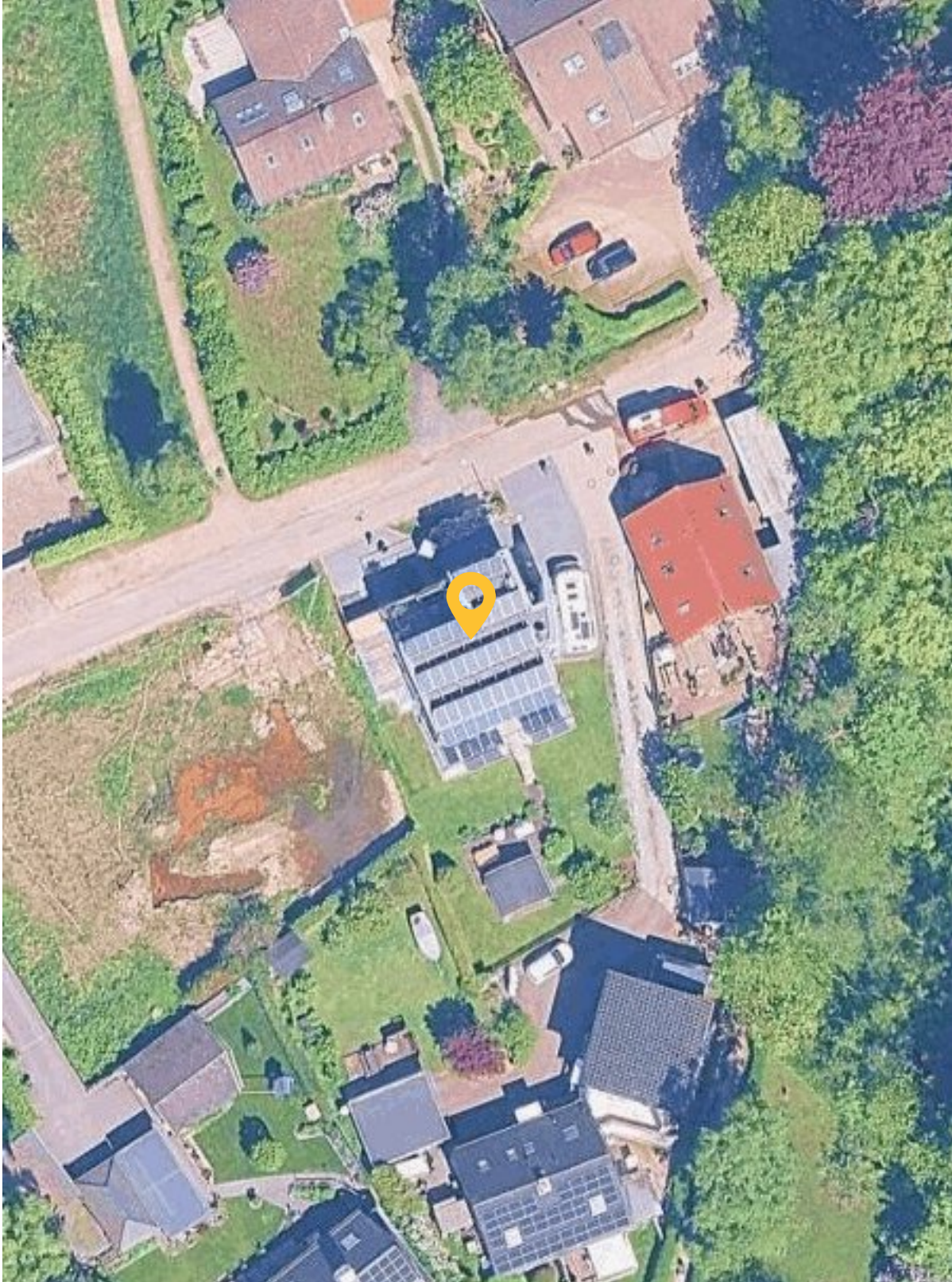
Fabian Schellberg  
Teamleiter Gutachter  
Immobiliengutachter HypZertS (Zertifizierung gemäß DIN EN ISO/IEC  
17024, akkreditiert durch die DAkkS)



## A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schloßkoppelweg 26, 24226 Heikendorf - Kitzberg





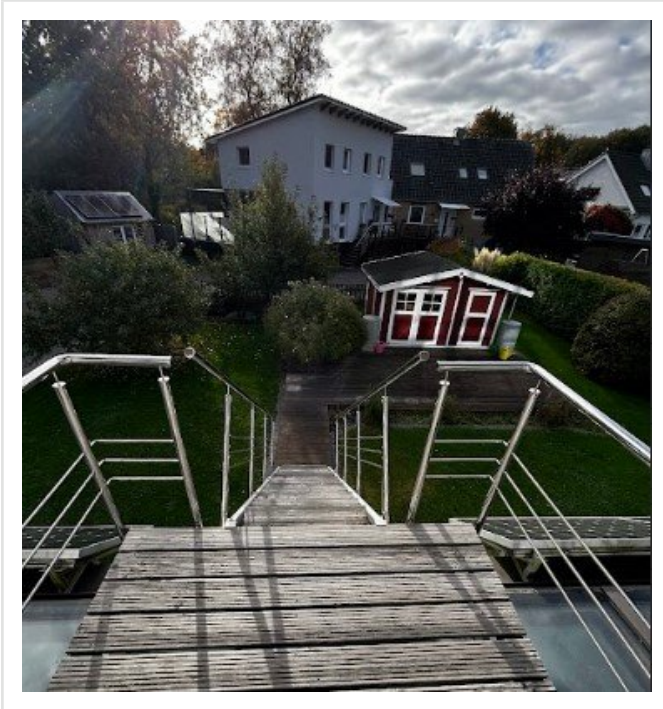
Nr. 1

Aussenansicht - Rückansicht



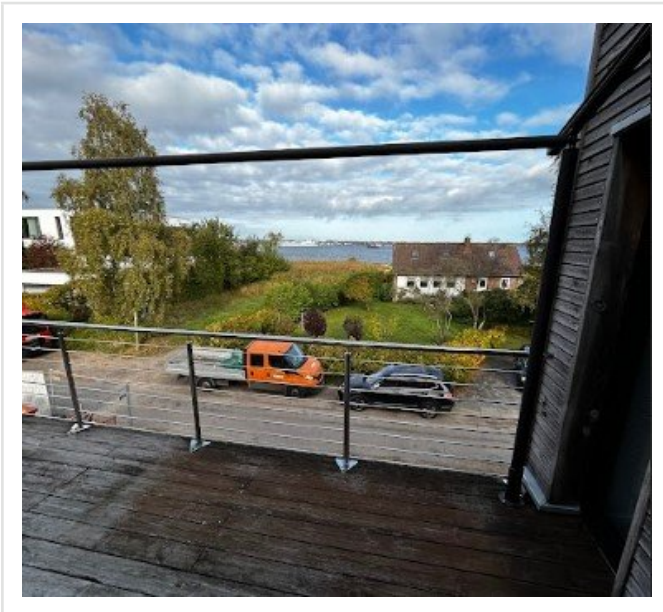
Nr. 2

Außenansicht - Fassade mit Fallrohr



Nr. 3

Außenansicht - Garten mit Gartenschuppen



Nr. 4

Außenansicht - obere Terrasse mit Wasserblick



Nr. 5

Außenansicht - untere Terrasse mit Wasserblick



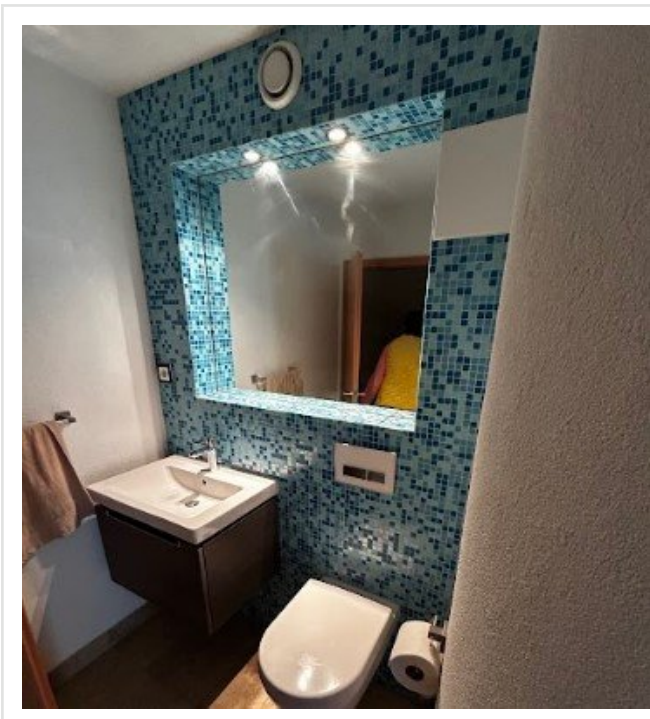
Nr. 6

Außenansicht - von oberer Terrasse ins offene Wohnzimmer mit großer Fensterfront



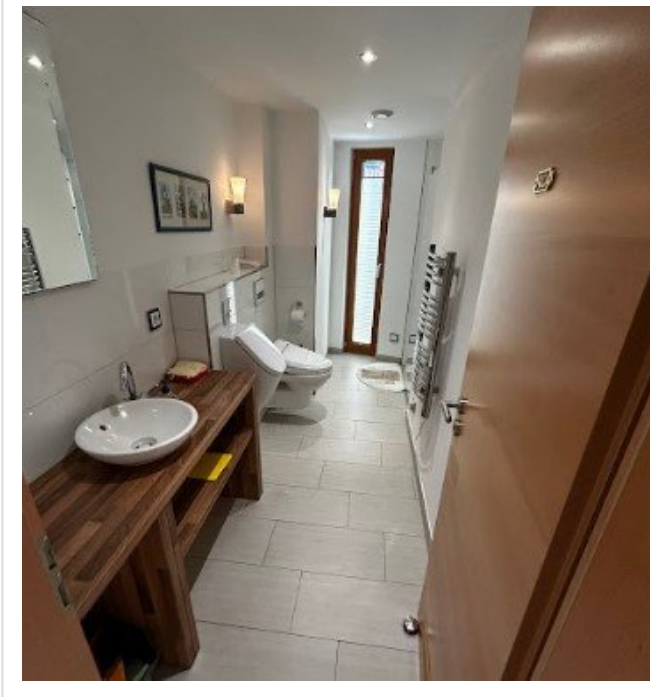
Nr. 7

Innenansicht - Bad mit Wanne und Bidet



Nr. 8

Innenansicht - Bad



Nr. 9

Innenansicht - Badezimmer mit Urinal



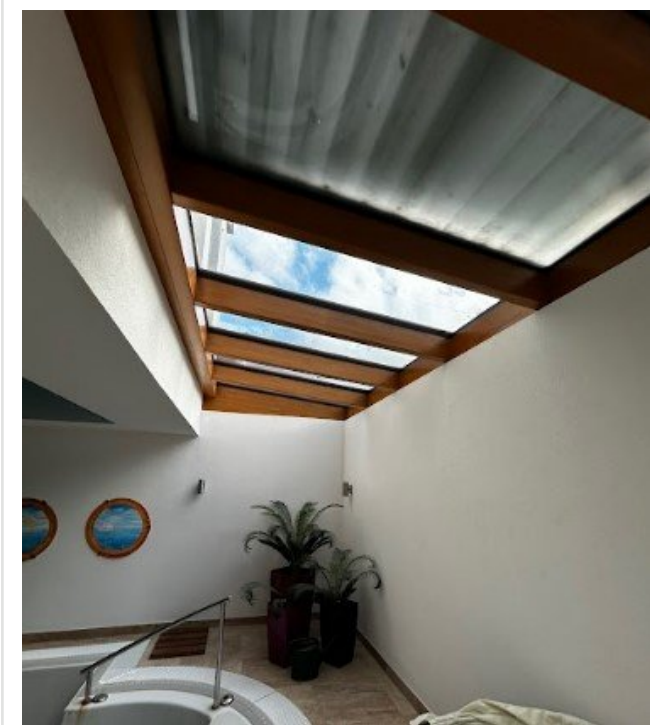
Nr. 10

Innenansicht - Küche



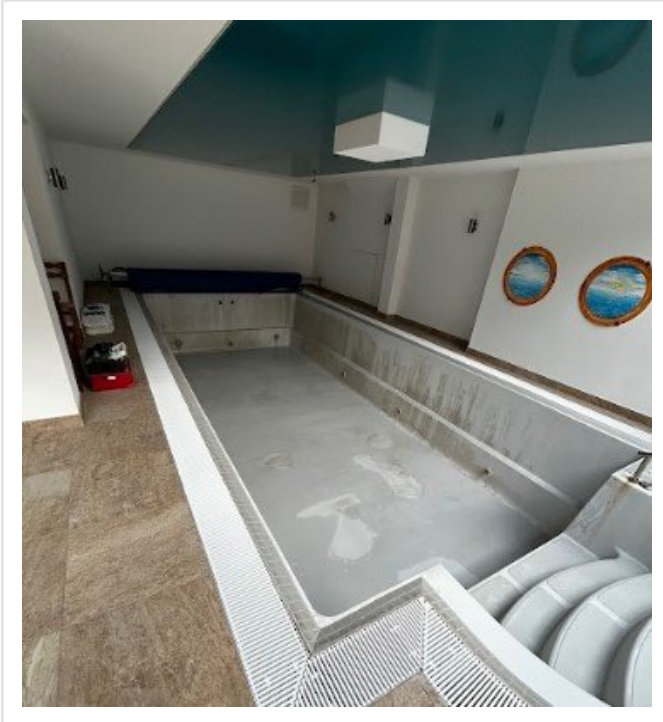
Nr. 11

Innenansicht - Sauna



Nr. 12

Innenansicht - Schwimmbad mit Dachverglasung



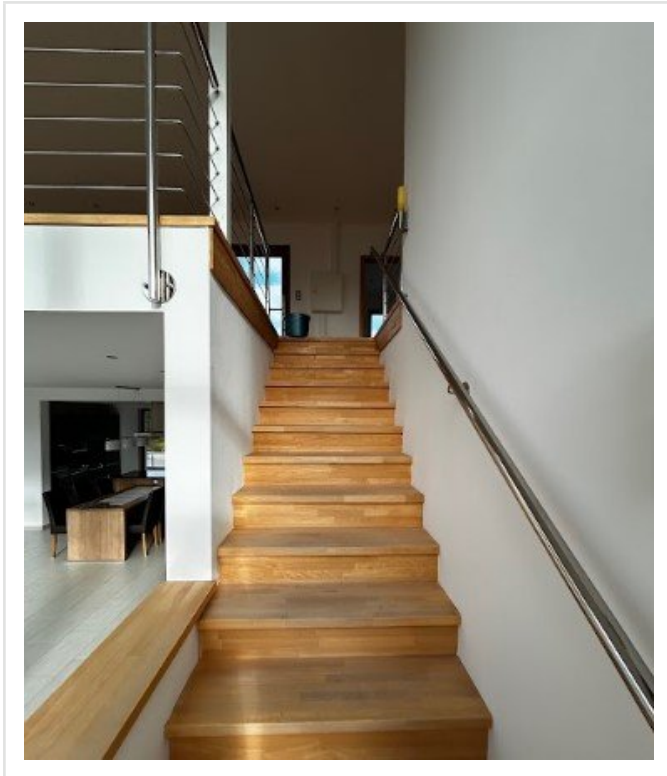
Nr. 13

Innenansicht - Schwimmbad



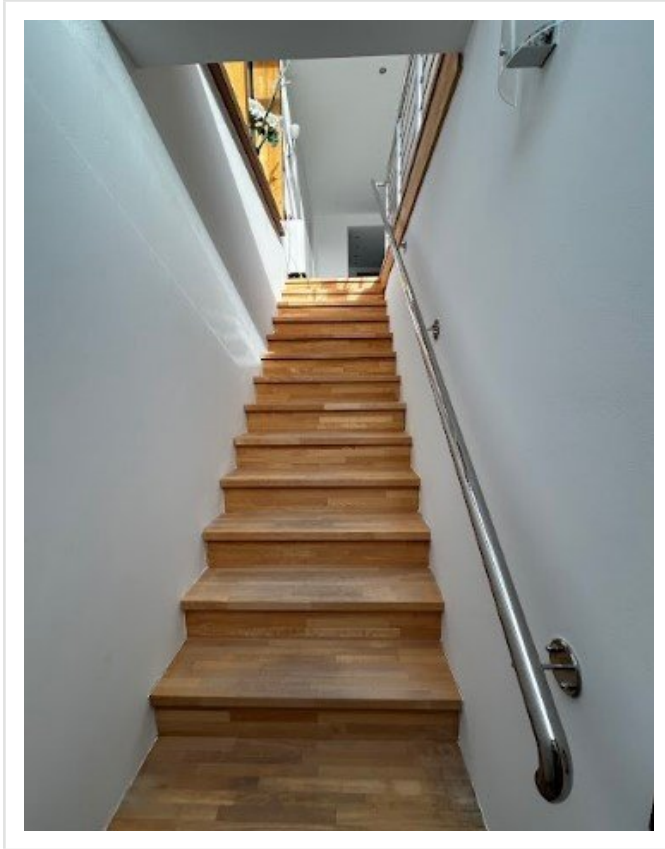
Nr. 14

Innenansicht - Stromverteilung mit Smart Home



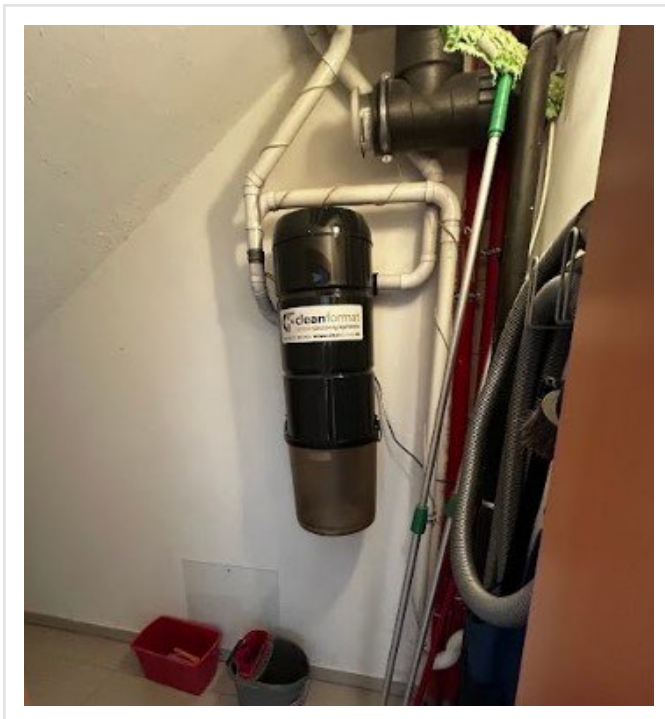
Nr. 15

Innenansicht - Treppe und offene Raumgestaltung



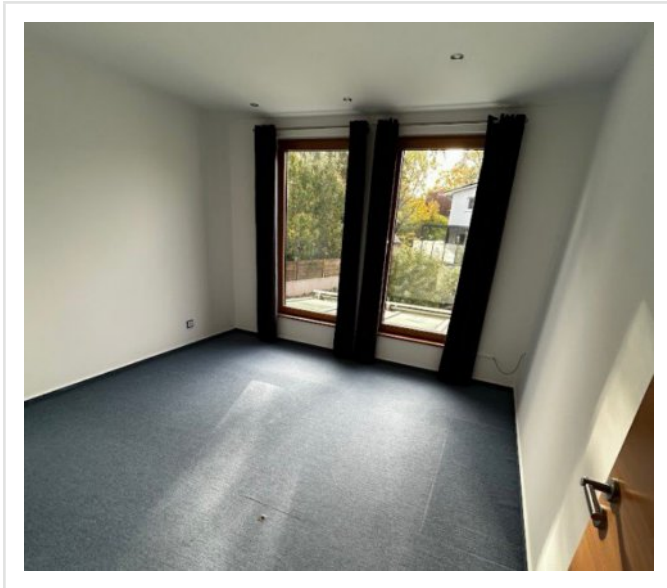
Nr. 16

Innenansicht - Treppe



Nr. 17

Innenansicht - Zentralstaubsaugeranlage



Nr. 18

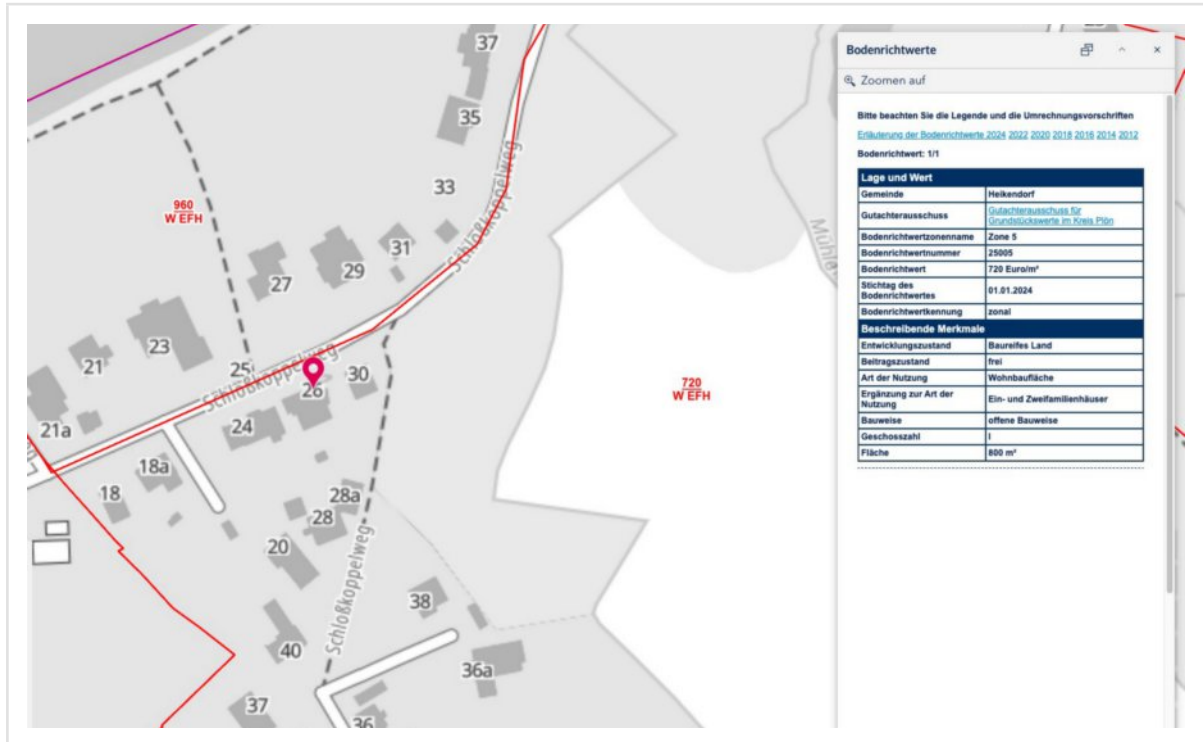
Innenansicht - Zimmer, Blick zum Garten



Nr. 19

Innenansicht - Zimmer

# A3 Bodenrichtwert



**Amtsgericht Kiel**  
**Grundbuch**

von

**Heikendorf**  
**Blatt 2986**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar.  
Freigegeben am 12.09.2008.

Dahl

Datum des Abrufs: 10.10.2025 11:46:01  
Letzte Eintragung vom: 30.11.2011

Seite 1 von 12

Datum des Abrufs: 10.10.2025 11:46:01  
Letzte Eintragung vom: 30.11.2011

Seite 2 von 12

# A4 Grundbuch

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf			Blatt 2986	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke 1	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke 2	Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Karte		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Wirtschaftsart und Lage 3	Größe			
			Flur	Flurstück		4	a	m <sup>2</sup>	
1		Schrevenborn	001	2/10	Gebäude- und Freifläche, Schloßkoppelweg 26		6	06	
2		Schrevenborn	001	2/11	Gebäude- und Freifläche, Schloßkoppelweg 26			19	

10.10.2025 11:46:01 Seite 3 von 12

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf		Blatt 2986		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen						1
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	6	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7					
	Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 12.09.2008. Dahl							

10.10.2025 11:46:01 Seite 4 von 12

# A4 Grundbuch

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf		Blatt 2986	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Eigentümer / Eigentümerin	3 Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	4 Grundlage der Eintragung			
1	<u>Hans-Werner Schommartz, geb. am 25. Juni 1949</u>	1, 2	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 12.09.2008.  Dahl			
2	<u>Störtebeker Haus GmbH, Osterrönfeld</u>	1, 2	Auflassung vom 23.12.2008; eingetragen am 11.03.2009.  Burkhardt			
3	1 Dieter Frank Dorsch, geb. am 18. August 1951 - Anteil 1/2 - 2 Herta Dorsch, geb. Holzenleuchter, geb. am 10. August 1953 - Anteil 1/2 -	1, 2	Auflassung vom 23.11.2011; eingetragen am 30.11.2011.  Burkhardt			

10.10.2025 11:46:01 Seite 5 von 12

# A4 Grundbuch

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf		Blatt 2986		Erste Abteilung		Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen 1	Eigentümer / Eigentümerin 2	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis 3	Grundlage der Eintragung 4					

10.10.2025 11:46:01 Seite 6 von 12

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf	Blatt 2986	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
1	2	3			
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und sonstige Eigentumsbeschränkungen und Lasten) für Schrevenborn, Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Liquidation, Schrevenbornl; gemäß Bewilligung vom 30.05.1932/29.09.1933; eingetragen am 23.10.1933. Von Alt-Heikendorf Blatt 456 nach Schrevenborn Band 9 Blatt 218 zur Mithaft übertragen am 25.02.1955 und umgeschrieben am 24.05.1996.			
2	1	Vorkaufsrecht für die Gutsherrschaft des adeligen Gutes Schrevenborn. Von Alt-Heikendorf Blatt 181 nach Blatt 182 übertragen am 30.11.1903, von Blatt 182 nach Blatt 456 zur Mithaft übertragen am 02.12.1941, von Alt-Heikendorf Blatt 456 nach Schrevenborn Band 9 Blatt 218 zur Mithaft übertragen am 25.02.1955 und umgeschrieben am 24.05.1996.			
3	1	Baubeschränkung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der nach Alt-Heikendorf Blatt 172 übertragenen Parzelle 266/102; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.07.1904 eingetragen am 30.07.1904. Von Alt-Heikendorf Blatt 182 übertragen nach Blatt 456 zur Mithaft am 02.12.1941, von Alt-Heikendorf Blatt 456 nach Schrevenborn Band 9 Blatt 218 zur Mithaft übertragen am 25.02.1955 und umgeschrieben am 24.05.1996.			
4	1	<p><u>Nießbrauch für</u>  <u>1. Werner Schommartz, geb. am 27. April 1917</u>  <u>2. Gertrud Christine Schommartz, geb. Stührwoldt, geb. am 27. Dezember 1921</u>  <u>als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB;</u>  <u>löschar bei Todesnachweis;</u>  <u>gemäß Bewilligung vom 28.09.1998 (Notar Dr. Henniges, Hamburg, UR-Nr. 1752/1998 He);</u>  <u>eingetragen am 05.11.1998.</u></p> <p>Nr. 1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.09.2008.</p> <p style="text-align: center;">Dahl</p>			
5	1.2	<u>Eigentumsübertragungsvormerkung für Störtebeker Haus GmbH, Osterrönfeld;</u>			

# A4 Grundbuch

Laufende Nummer der Spalte 1	Amtsgericht Kiel Grundbuch von Heikendorf	Blatt 2986	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
4	5	6	7	
5	<p>Abt. III Nr. 1 ist der Vormerkung gegenüber wirksam; eingetragen am 11.03.2009.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>	4	<p>Gelöscht am 11.03.2009.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>	
6	<p>Rang nach Abteilung III Nr. 2; eingetragen am 10.08.2010.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>	5	<p>Gelöscht am 11.03.2009.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>	
		6	<p>Gelöscht am 30.11.2011.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>	

# A4 Grundbuch

Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf	Blatt 2986	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
1	2	3			
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
6	1, 2	<p>gemäß Bewilligung vom 29.12.2008 (Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg, UR-Nr. 4390 für 2008 K); eingetragen am 07.01.2009.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p> <p>Auflassungsvormerkung für            1. Dieter Frank Dorsch, geb. am 18. August 1951            2. Herta Dorsch, geb. Holzenleuchter, geb. am 10. August 1953;            je zur Hälfte;            gemäß Bewilligung vom 06.07.2010 (Notar Dr. Hans-Jürgen Kickler in Kiel, UR-Nr. 1302/2010/01); eingetragen am 20.07.2010.</p> <p style="text-align: center;">Petersen</p>			

10.10.2025 11:46:01 Seite 9 von 12

# A4 Grundbuch

Amtsgericht	Kiel	Grundbuch von Heikendorf	Blatt 2986	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
Laufende Nummer der Spalte 1			Laufende Nummer der Spalte 1		
4		5	6	7	

10.10.2025 11:46:01 Seite 10 von 12

# A4 Grundbuch

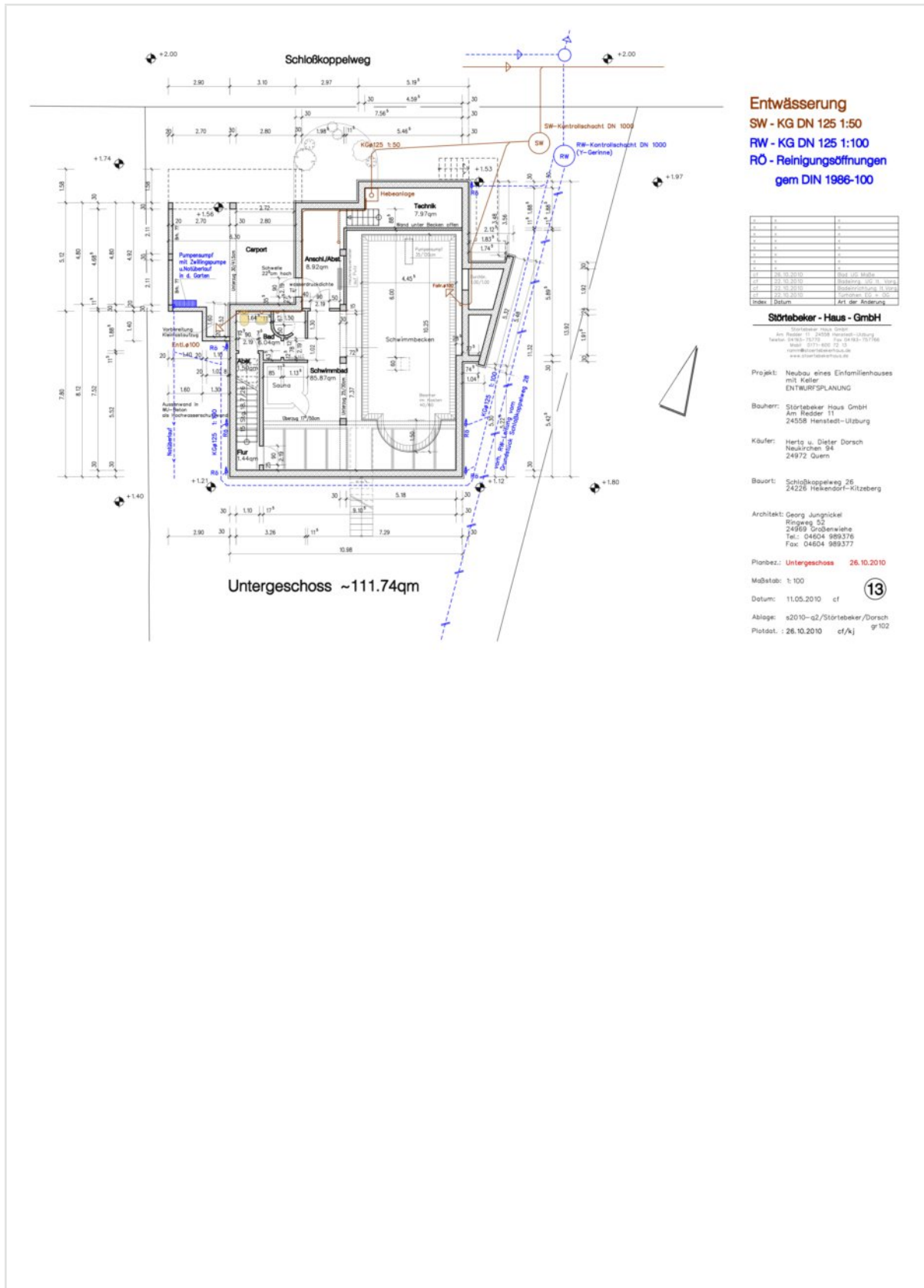
Amtsgericht Kiel		Grundbuch von Heikendorf		Blatt 2986	Dritte Abteilung	Einlegebogen 1
Lauflende Nummer der Eintragungen	Lauflende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
1	1, 2	500.000,00 EUR	<p>Fünfhunderttausend Euro Grundschuld;            für Förde Sparkasse Kiel;            15% Jahreszinsen;            vollstreckbar nach § 800 ZPO;            gemäß Bewilligung vom 03.03.2009 (Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg, UR-Nr. 570/2009 K);            brieflos;            wirksam gegenüber der Vormerkung Abt. II Nr. 5;            eingetragen am 11.03.2009.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>			
2	1, 2	587.000,00 EUR	<p>Fünfhundertsiebenundachtzigtausend Euro Grundschuld;            für UniCredit Bank AG, München;            16% Jahreszinsen;            vollstreckbar nach § 800 ZPO;            gemäß Bewilligung vom 03.08.2010 (Notar Dr. Hans-Jürgen Kickler in Kiel, UR-Nr. 1410/2010/01);            brieflos;            Rang vor Abteilung II Nr. 6;            eingetragen am 10.08.2010.</p> <p style="text-align: center;">Burkhardt</p>			

10.10.2025 11:46:01 Seite 11 von 12

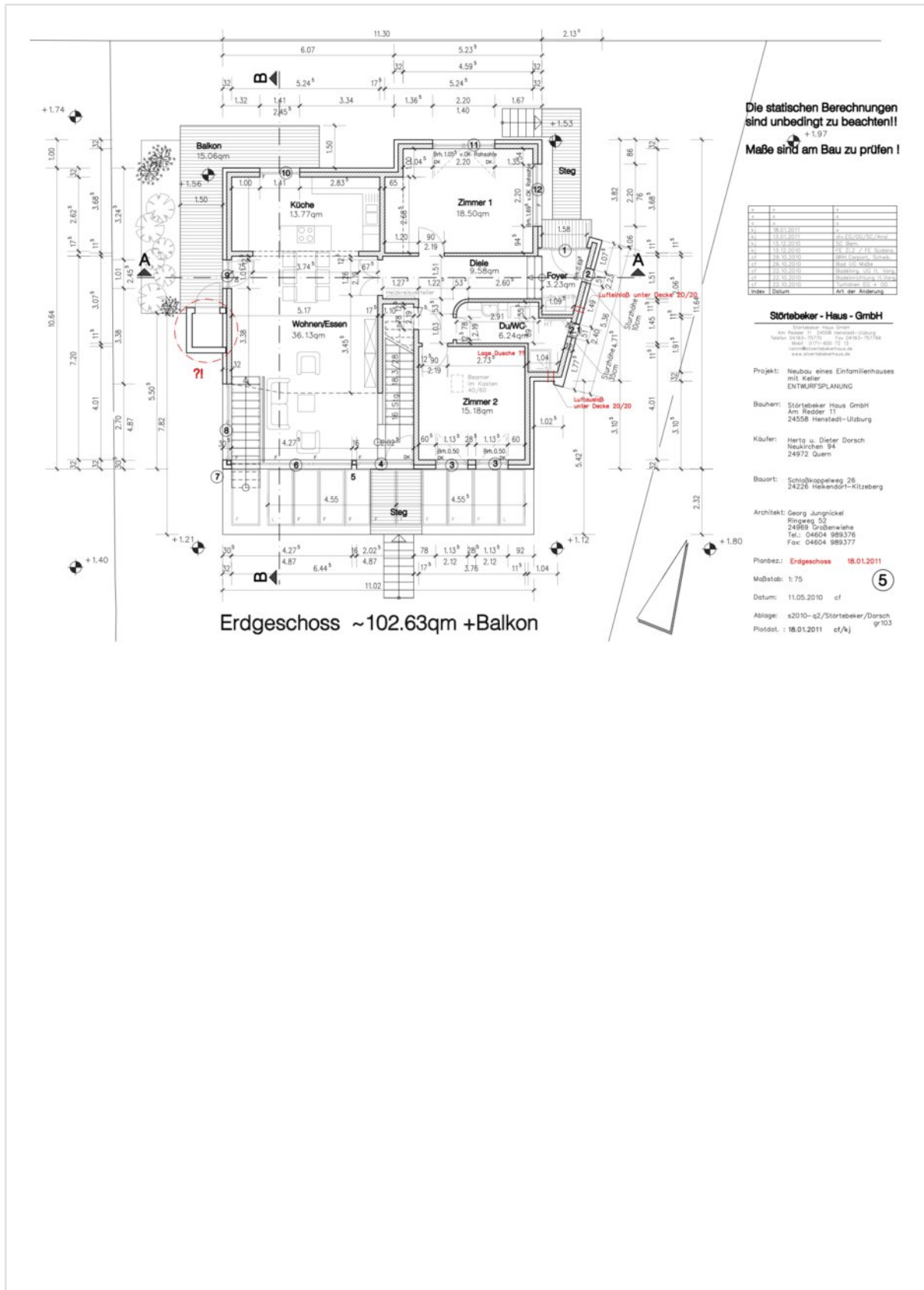
# A4 Grundbuch

Amtsgericht Kiel			Grundbuch von Heikendorf			Blatt 2986			Dritte Abteilung			Einlegebogen
Veränderungen			Löschungen									1
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			1	500.000,00 EUR	Gelöscht am 30.11.2011.  Burkhardt							

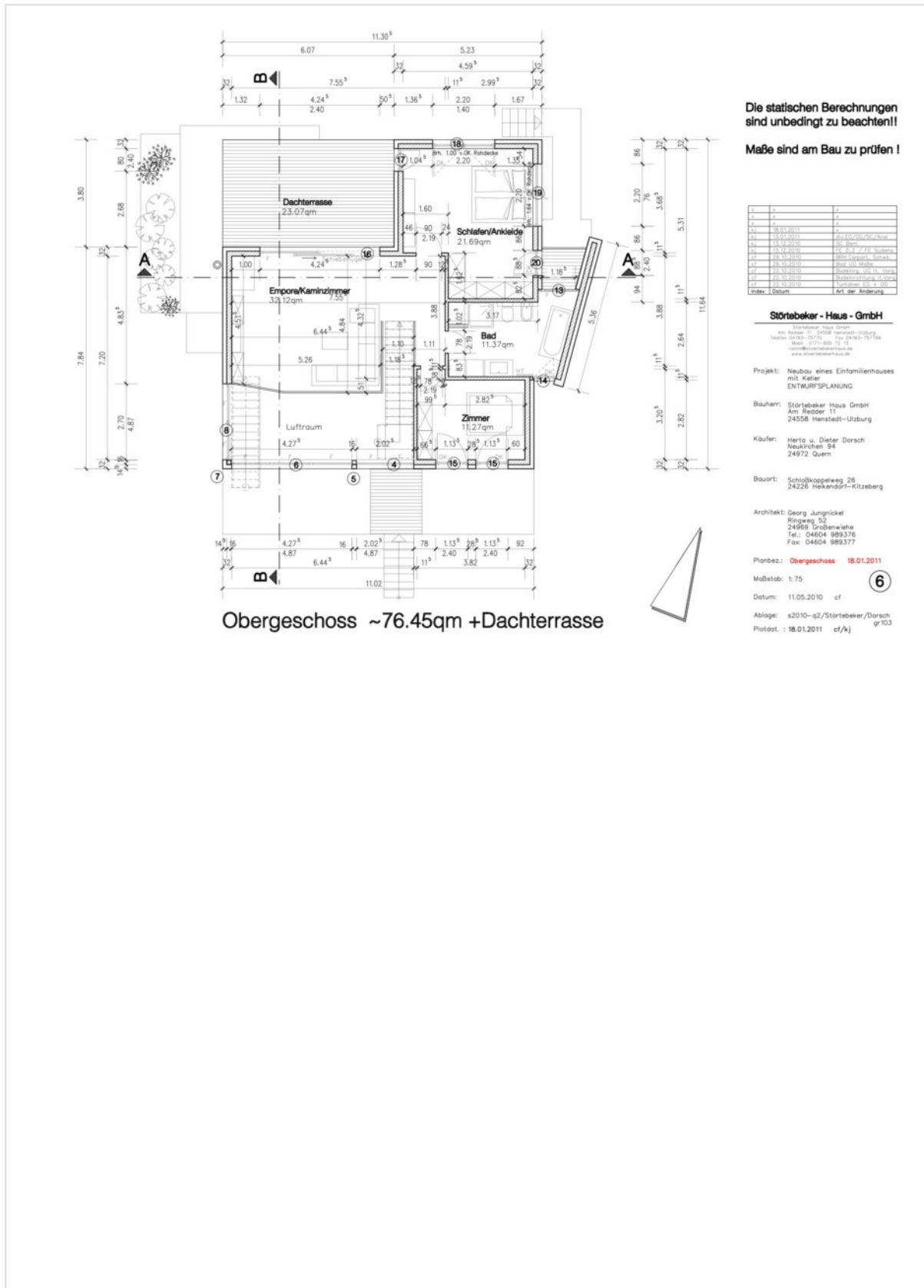
10.10.2025 11:46:01 Seite 12 von 12



# A5 Grundriss



# A5 Grundriss



### PV-Anlage Heikendorf

Die Anlage wurde ursprünglich 2009 in Betrieb genommen und ist 2011 auf den Neubau in Heikendorf umgezogen. Dadurch hat sie noch die hohe Einspeisevergütung von 0,43 €/kWh.

PV -Module	48 Stück
Ausrichtung	Süd
Aufständigung	20 – 35 °
Inverter	SMA 3 Phasen
Peak-Leistung	12 kW
Betriebsart	100% Netzeinspeisung
Einspeisevergütung	0,43 €/kWh
Jahres Ertrag 2024	4.800 €
Laufzeit	Bis 31.12.2029
Weiternutzung ab 2030	Umrüstung auf Eigenverbrauch mit Speicher

## A7 Berechnung

### 1. Angaben zur PV-Anlage

Gesamtleistung der Anlage in kWp:	12,00
Anzahl der Sonnenstunden pro Jahr, geschätzt*:	1.555
x durchschnittlichem Ausgangsfaktor von 0,6 **:	933
Erzeugte Jahresmenge in kWh:	11.196
<b>Davon eingespeiste Jahresmenge in kWh:</b>	<b>11.196</b>
<b>Vergütung pro kWh:</b>	<b>0,43 €</b>
<b>Geschätzte Vergütung pro Jahr:</b>	<b>4.814,28 €</b>
<i>abzgl. geschätzter Kosten pro Jahr (Wartung):</i>	<i>- 216,00 €</i>
<b>Geschätzter Deckungsbeitrag pro Jahr:</b>	<b>4.598,28 €</b>

\* Quelle: Deutscher Wetterdienst DWD

\*\* Schätzung der Effizienz der Anlage im Verhältnis zu den Sonnenstunden (Jahresmittel)

### 2. Berechnung des Barwert des Einspeisevertrag

Wertermittlungsstichtag WEST:	17.10.2025
Laufzeit des Vertrag bis zum (Tagesdatum):	31.12.2029
Restlaufzeit des Vertrags in Monaten:	51,20
Restlaufzeit des Vertrags in Jahren:	4,27

## A7 Berechnung

---

### 3. Berechnung des Barwert des Einspeisevertrag

Geschätzte Vergütung pro Jahr:	4.598,28 €
x Barwertfaktor bei 3,15 % Zinssatz:	3,93
<b>Barwert des Einspeisevertrags, gerundet:</b>	<b>18.093 €</b>

### 4. Hinweise zur Ermittlung

Basis der Berechnung ist eine Übersicht der Erträge 2024. Nach Laufzeitende wird die Anlage in die private Weiternutzung überführt.

## A8 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

---

### EFH Schloßkoppelweg 26

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Untergeschoss inkl. Pumpensumpf, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	180,0
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	130,0
Obergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	106,0
<b>Gesamt:</b>			<b>416,0</b>

### Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

Die Brutto-Grundfläche wurde auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne durch Ablesen der Maßketten ermittelt. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann aufgrund fehlender geprüfter Aufmaßunterlagen nicht übernommen werden.

## A9 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf eine Kommastelle –

---

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Nfl.	Alle Geschossen ca	Nutzfläche - Infos aus Energiesausweis	102,00	100 %	102,0
<b>Alle Geschossen ca:</b>					<b>102,0</b>
<b>Gesamte Nutzfläche:</b>					<b>102,0</b>

---

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Wfl.	Untergeschoss	Schwimmbad mit Bad und Sauna	93,35	100 %	93,4
<b>Untergeschoss:</b>					<b>93,4</b>
Wfl.	Erdgeschoss		110,59	100 %	110,6
<b>Erdgeschoss:</b>					<b>110,6</b>
Wfl.	Obergeschoss		88,68	100 %	88,7
<b>Obergeschoss:</b>					<b>88,7</b>
<b>Gesamte Wohnfläche:</b>					<b>292,6</b>
<b>Summe aller aufgeführten Wohn- &amp; Nutzflächen:</b>					<b>394,6</b>

---

### Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Wohnflächenberechnung) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

Das Untergeschoss enthält einen vollständig ausgebauten, beheizten und nach allen Seiten geschlossenen Schwimmbad- und Wellnessbereich. Gemäß § 2 Abs. 2 WoFIV gehören derartige Räume zur Wohnfläche. Die im UG ausgewiesenen Schwimmbad- und Saunaflächen werden daher als Wohnfläche berücksichtigt  
Die Angabe der Nutzfläche wurde aus dem vorliegenden Energieausweis entnommen.

## A10 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

### Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung  
Absoluter Wert

#### Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,000%
		4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	1,000%
		167,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	1,000%
		400,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	2,000%
		74,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	30,0	0,700%
		13,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	0,0	8,540%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,140%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	15,0	0,210%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,700%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	28,0	0,350%
		3,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,420%
		8,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,210%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%

### Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	43,0	-2,800%	0,034
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	34,0	-1,400%	0,031
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	30,0	-2,800%	0,030

### Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	58,0	0,800%	1.659,858
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	96,0	1,200%	2.252,629
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	100,0	2,000%	3.666,985
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	0,800%	2.902,452
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	98,0	1,200%	3.848,461
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	99,0	2,000%	5.070,473
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,400%	40,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	14,0	0,120%	134,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,560%	
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	2,0	0,280%	1,049
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	0,400%	16,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,120%	40,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	87,0	0,560%	1,000

## Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,240%
		0,420
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,400%
		24,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	18,0	0,120%
		68,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,560%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,240%
		0,630
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,750%
		8,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	0,090%
		12,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	0,060%
		103,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
<b>Score-Kategorie: Demographie</b>		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	30,0	1,750%
		-0,011
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	51,0	1,750%
		0,000
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	-0,400%
		44,335
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	-0,120%
		45,451
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	96,0	-3,480%
		51,700
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	24,0	2,450%
		0,969
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	28,0	0,700%
		0,985
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	22,0	0,350%
		0,988

## Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	98,0	-2,600%
		0,350
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	24,0	-1,400%
		0,221
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	65,0	-2,400%
		0,010
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	64,0	-1,600%
		0,018

### Score-Kategorie: Immobilienmarkt

Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	93,0	2,400%
		12,692
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	95,0	2,400%
		4.538,331
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	35,0	0,900%
		0,070
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	62,0	1,200%
		0,320
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	76,0	0,900%
		0,532
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	86,0	0,900%
		0,073
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	59,0	1,200%
		0,319
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	65,0	0,900%
		0,804

### Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes

Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	37,0	-1,200%
		0,025

### Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	0,505%
		55,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	58,0	0,505%
		1,000

### Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	79,0	-0,800%
		321,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	93,0	-0,800%
		868,961
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	24,0	-2,400%
		383,421

### Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,505%
		186,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	71,0	0,505%
		2,000

### Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	75,0	0,505%
		131,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	71,0	0,505%
		2,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	87,0	1,574%
		17,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	1,103%
		50,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,200%
		146,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,103%
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,505%
		15,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%

### Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	66,0	0,505%
		308,000

## Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	82,0	0,505%
		9,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	0,505%
		306,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,505%
		5,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	69,0	0,505%
		1.444,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	76,0	0,505%
		26,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	81,0	0,354%
		5,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,293%
		9,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	66,0	0,505%
		298,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	66,0	0,505%
		4,000
<b>Score-Kategorie: Wirtschaft</b>		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	76,0	1,250%
		17.593.907.930,786
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	75,0	1,250%
		170.318.059,354
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	1,250%
		46.273,942
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	51,0	1,250%
		20.096,526
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,167%
		73.003,389
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	43,0	1,167%
		26.202,532
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	97,0	1,167%
		35.060,935

## Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	0,750%
	9.987.566.867,753	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,750%
	293.530.148,523	
<b>Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs</b>	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
<b>Score-Kategorie: Anbindung</b>		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	87,0	25,000%
		87,129
<b>Score-Kategorie: Bildung</b>		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	99,0	7,000%
		99,450
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	97,0	7,000%
		96,700
<b>Score-Kategorie: Infrastruktur</b>		
Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	98,0	-10,000%
		98,350
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	97,0	-7,000%
		43,370
<b>Score-Kategorie: Kombinierte Scores</b>		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	98,0	15,000%
		98,020
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	53,0	7,000%
		53,135
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	92,0	5,000%
		92,409
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	97,0	10,000%
		97,360
<b>Score-Kategorie: Kultur und Freizeit</b>		
Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	96,0	2,000%
		95,600

**Score-Kategorie: Nahversorgung**

---

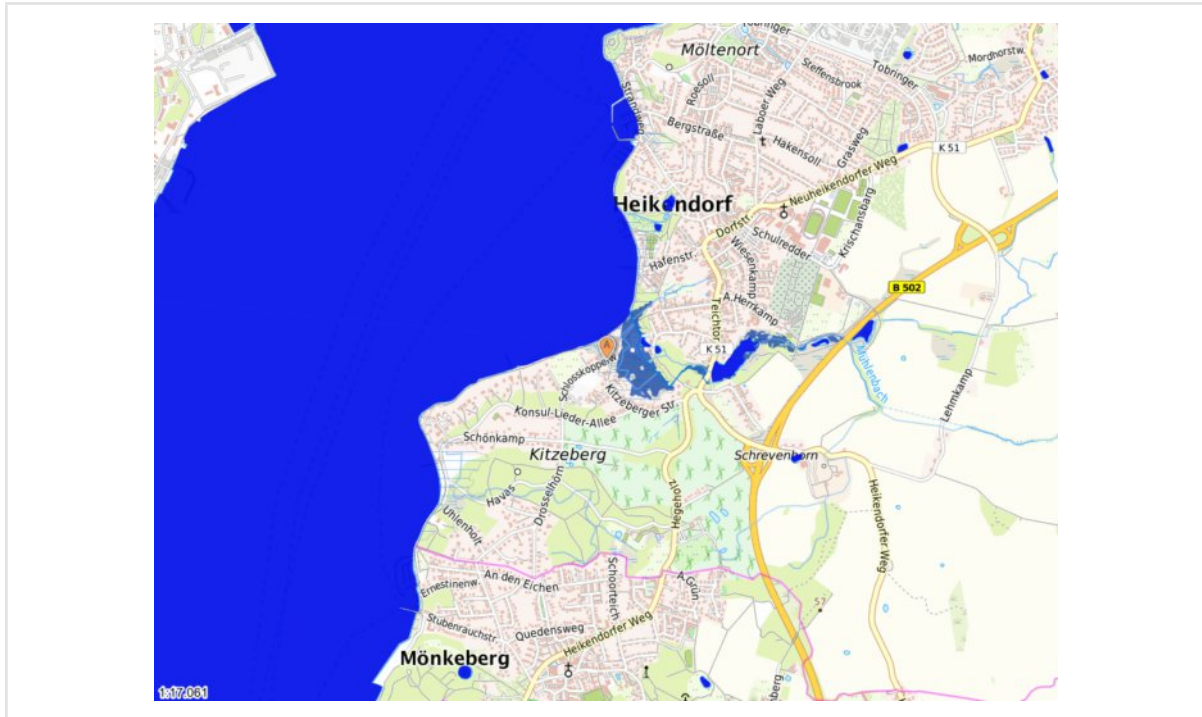
Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	100,0	2,500%
		99,780
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	98,0	2,500%
		98,350

---

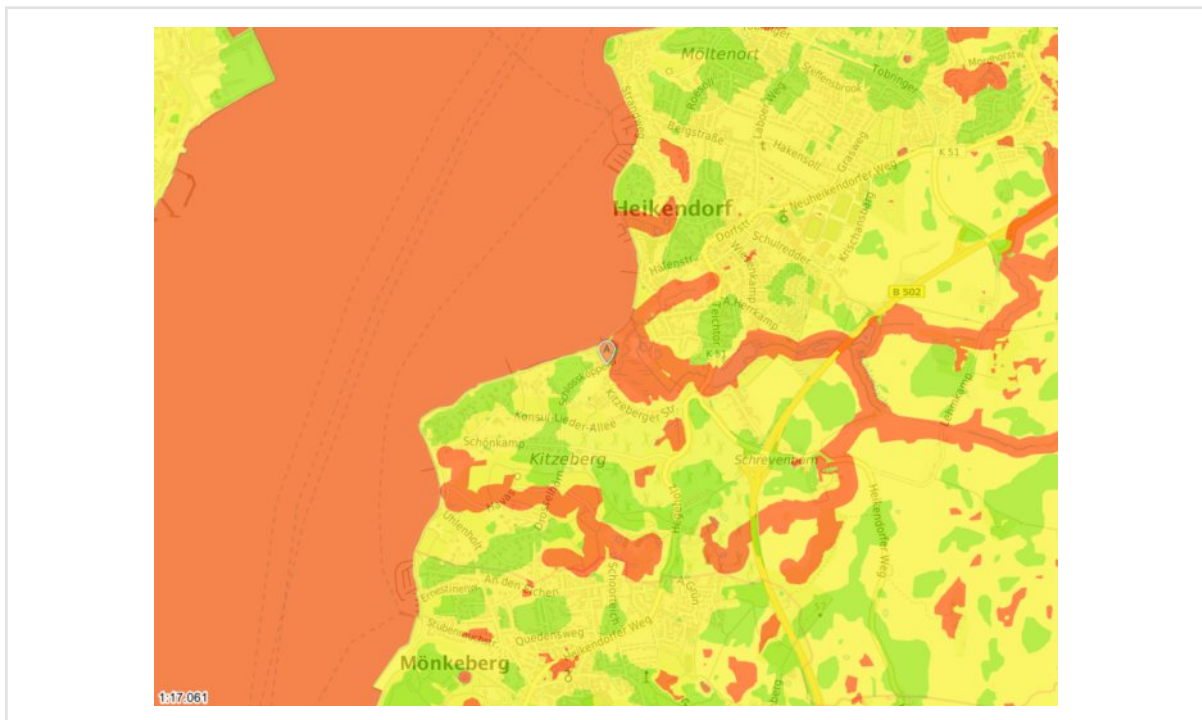
## A11 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Schloßkoppelweg 26, 24226 Heikendorf - Kitzberg –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

## A12 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

---

### **Landesbauordnung v. Schleswig-Holstein**

(Bundesland: Schleswig-Holstein) – in der Fassung gültig vom 01.09.2022.

### **Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

### **Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

### **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

### **Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

### **DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

## A12 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

---

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

## A13 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### 1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
einziges Verfahren	nicht durchgeführt	nicht durchgeführt

### 2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
<b>Sachwert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Vergleichswert</b>

## A14 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

<b>Abkürzung</b>	<b>Begriff</b>
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## A15 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.