

Marktpreiseinschätzung

Stichtag: 16.04.2026

OBJEKTINFORMATIONEN
Wohnfläche: 80,00 m²
Grundstücksfläche: 2.233,00 m²
Dorfstraße 1
24646 Warder

Objekt-Nr.: 121-4371

04331/595-1061
ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de

ERSTELLT FÜR
Herr Volker Bernd
Detmolder Straße 11

Sparkasse
Mittelholstein AG

Marktpreiseinschätzung

Sehr geehrter Herr Bernd,

vielen Dank für Ihr Vertrauen und die Beauftragung der Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie. Anbei erhalten Sie Ihre persönliche Marktpreiseinschätzung – eine fundierte Grundlage für Ihre weiteren Entscheidungen rund um Ihre Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für alle Fragen zur Verfügung und unterstützen Sie bei einem möglichen Verkauf Ihrer Immobilie. Wir erarbeiten eine optimale Preisstrategie, präsentieren Ihr Objekt hochwertig und übernehmen die professionelle Verhandlungsführung. So begleiten wir Sie zuverlässig durch den gesamten Verkaufsprozess und erzielen das bestmögliche Ergebnis – gleichzeitig entlasten wir Sie.

Wie im persönlichen Gespräch vereinbart, erstatten wir Ihnen die für die Marktpreiseinschätzung angefallenen Kosten zurück, sofern wir Ihr Objekt erfolgreich vermarktet haben.

Lassen Sie uns gern gemeinsam besprechen, welche Möglichkeiten sich aktuell für Ihre Immobilie bieten.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.
Ihre Sparkasse Mittelholstein AG

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse Mittelholstein AG

Die Grundlagen der Wertermittlung

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die örtlichen Eindrücke bei der Besichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden, sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Marktwert

Der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal und Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Die Definition des Market Value lautet im Originaltext: "Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion." Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt." Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit. Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

Verkehrswert 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.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend ist die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten, ggf. auch auf der Basis eines Residualverfahrens.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird beispielhaft für Deutschland in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt. Es dient der Bewertung bebauter Grundstücke, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ihre Preisbildung vordergründig aus der Verzinsung des investierten Kapitals (Rendite-Objekte) erfahren. Dabei handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, aber auch Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Alten- und Pflegeheime etc. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen. Der jährliche Reinertrag des Grundstücks bildet sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dieser Grundstücksreinertrag wird um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes reduziert, danach ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlage. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird der Barwert aus der baulichen Anlage ermittelt. Zuzüglich des Bodenwertes (Barwert aus Bodenverzinsung als ewige Rente) errechnet sich der Ertragswert. Dieser wird ggf. um Baumängel und Schäden gemindert und durch sonstige wertbeeinflussende Umstände korrigiert. Der Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (ohne Mehrwertsteuer) aus dem Grundstück, insbesondere die Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist eine Bewertungsmethode, die häufig in der Immobilienbewertung eingesetzt wird. Es dient dazu, den Wert einer Immobilie auf Basis der Kosten für die Herstellung oder den Erwerb der verwendeten Bauteile und Materialien zu ermitteln. Dabei werden sowohl die aktuellen Wiederbeschaffungskosten als auch der Zustand der Immobilie berücksichtigt.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Baukosten (Materialien, Arbeitskosten und eventuell auch die Kosten für Genehmigungen)

Abschreibung (Wertverlust durch Abnutzung und Alterung)

Grundstückswert

Ø Gesamtwert

Das Sachwertverfahren wird häufig verwendet, wenn es schwierig ist, vergleichbare Verkaufswerte zu ermitteln, beispielsweise bei speziellen oder einzigartigen Immobilien. Es ist eine objektive Methode, die sich auf messbare Faktoren stützt.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse Mittelholstein AG

Bemerkungen zur Marktpreiseinschätzung:

Die vorliegende Marktpreiseinschätzung wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Marktpreiseinschätzung nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte. Die in der vorliegenden Marktpreiseinschätzung ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die in der Marktpreiseinschätzung dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können. Die Ermittlung erfolgte auf Grund der Angaben des Verkäufers. Die Marktpreiseinschätzung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit, auch – soweit rechtlich zulässig – der Haftung aus §§276, 278 BGB. Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich beim Auftragnehmer nicht um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handelt und es sich bei der beauftragten Marktpreiseinschätzung nicht um ein Wertgutachten handelt.

Verwendung der Marktpreiseinschätzung:

Diese Marktpreiseinschätzung ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur erfolgen, wenn ein Haftungsausschluss des die Marktpreiseinschätzung erstellenden Sachverständigen für die Richtigkeit der Marktpreiseinschätzung mit dem Dritten vereinbart wird; auf diesen Haftungsausschluss und auf den Verwendungszweck der Marktpreiseinschätzung ist darüber hinaus durch entsprechende Hinweise (z.B. im Anschreiben an den Dritten) hinzuweisen. Es wird auf den o.g. Inhalt des Haftungsausschlusses verwiesen. Der Marktpreiseinschätzungsempfänger erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass weder die Sparkasse Mittelholstein AG noch das mit der Marktpreiseinschätzung beauftragte Unternehmen oder deren Sachverständige aus diesem Grunde ihm oder Dritten gegenüber eine Haftung für den Inhalt der Marktpreiseinschätzung, insbesondere für die Richtigkeit der zugrunde liegenden Angaben und/oder der vorgenommenen Bewertungen, übernehmen.

Vervielfältigung der Marktpreiseinschätzung, Copyright

Diese Marktpreiseinschätzung und eventuelle Überarbeitungen bleiben das geistige Eigentum des Erstellers. Kopien sowie jegliche Reproduktionen bedürfen der vorausgehenden schriftlichen Zustimmung.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Ihre Immobilie

Objekttyp	Ein-/Zweifamilienhaus
Objektuntertyp	Einfamilienhaus
Eigentümer	Herrn Volker Bernd Detmolder Straße 11 28207 Bremen Telefon: 01607656773 E-Mail: meistervolker@freenet.de

Die Lage Ihrer Immobilie

Objektanschrift	Dorfstraße 1, 24646 Warder

Objektbeschreibung

Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus
Geschosse	Erdgeschoss
Keller	nicht unterkellert
Dach	nicht ausgebaut
Wohnfläche	80,00 m²
Brutto-Grundfläche	208,00 m²

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Marktpreiseinschätzung für das Objekt:
Dorfstraße 1 | 24646 Warder
Objektnummer: 121-4371

Grundstücksfläche	2.233,00 m²
Bodenrichtwert	150,00 €/m²
Verwendungszweck	ohne Angabe
Baujahr	1948

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse Mittelholstein AG

Bodenwert

Grundstücksfläche gesamt	2.233 m²			
Vorderland	800 m²	Bodenrichtwert	150,00 €/m²	120.000,00 €
verbleibendes Hinterland	1.433 m²	Bodenrichtwert	37,50 €/m²	53.737,50 €
			∑	**173.737,50 €**

Erbbaurecht

Erbbauzins	€/Jahr	Restlaufzeit	Jahre	
Erbbauzinssatz	%	Barwertfaktor	0	
Vergleichs-Wertfaktor			Bodenwert Erbbau	**0,00 €**

Besonderheiten

Merkmalsbeschreibung	Zu-/Abschlag
Grundstück 005 29/10 315m² Gutachterausschuss für forstwirtschaftliche Fläche	472,50 €

	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ∑	472,50 €
	Bodenwert	**174.210,00 €**

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Sachwert

Sachwertangaben

Gebäudestandard	Standardstufe 1
Kostenkennwert	585 €/m²
Korrekturfaktor	1
Herstellungskosten	585 €/m²

Bauliche Anlagen	Berechnungs-grundlage	Größe in m²/m³	Kosten pro Einheit	Baupreis-index	Neubauwert
Gebäude	BGF	208 BGF	585,00	193,50	235.450,80 €
				bauliche Anlagen ∑	**235.450,80 €**
				Regionalfaktor	1
				Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen ∑	**235.450,80 €**

Alterswertminderung

Bauliche Anlage	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Rest-nutzungsdauer	Abschlag	Ergebnis
Gebäude	1948	80 Jahre	0 Jahre	100 %	-235.450,80 €
				∑	**-235.450,80 €**
				Zeitwert der baulichen Anlagen	**0 €**
				Sachwert inkl. Bodenwert	**174.210,00 €**

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse Mittelholstein AG

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ∑	**174.210,00 €**
	Sachwert (gerundet) ∑	**174.000,00 €**

Bemerkungen

Das Einfamilienhaus weist aufgrund seines baulichen Zustandes lediglich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 2 Jahren auf. Unter Berücksichtigung der erheblichen Mängel und des wirtschaftlichen nicht mehr vertretbaren Erhaltungsaufwandes wurde die Restnutzungsdauer auf 0 Jahre angepasst. Somit ist im Rahmen der Wertermittlung im Wesentlichen noch der Grundstückswert anzusetzen.

Zusätzlich sind die voraussichtlich anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten wertmindernd zu berücksichtigen. Deren Höhe richtet sich insbesondere nach dem Umfang der Schadstoffbelastung (z.B. Asbest, künstliche Mineralfaser oder sonstige kontaminierte Baustoffe) und kann nach Belastung erheblich variieren.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Ergebnis

Bodenwert		174.210,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert, gerundet)		174.000,00 €
Marktwert (gerundet)	∑	**174.000,00 €**

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG



Außenansicht



Carport

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG



Front



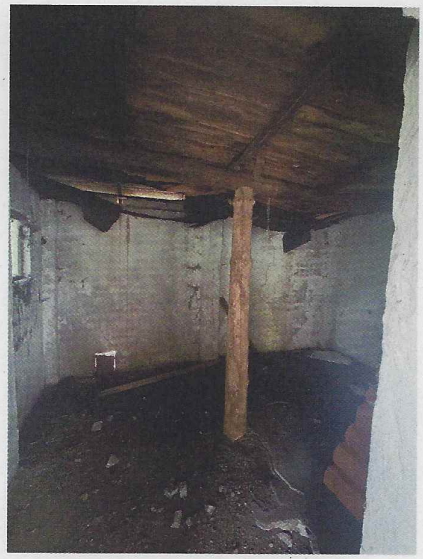
Schuppen

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

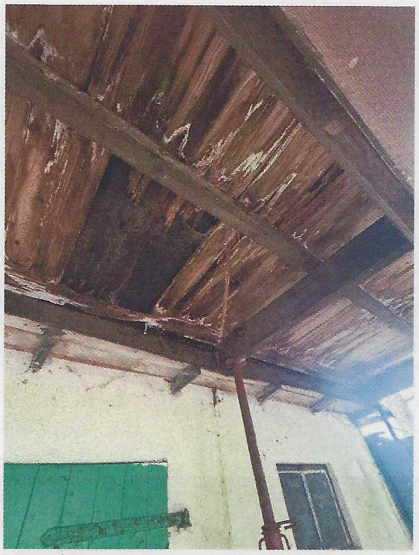
Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse Mittelholstein AG



Stall



Unterstand

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

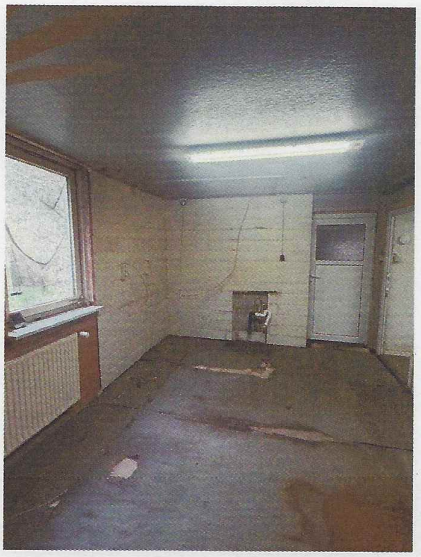
Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG



Badezimmer



Küche

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG



Schlafzimmer

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG

Ihre Notizen

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ulrike Nentwich
Röhlingsplatz 1
24768 Rendsburg

E-Mail ulrike.nentwich@spk-mittelholstein.de
Telefon 04331/595-1061

Sparkasse
Mittelholstein AG