

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert** (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde: Waabs  
Gemarkung: Lehmberg (Waabs)  
Lagebezeichnung: Einfamilienhaus und Doppelcarport,  
Lehmberger Straße 7, 24369 Waabs  
Flur: 1  
Flurstück: 23/2  
Größe: 2.498 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Waabs Blatt 902 BVNr. 1  
Aktenzeichen: 2 K 13/22



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 30.11.2022 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**348.000 €**

ermittelt.

---

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Gebäude	10
2.3.6 Außenanlagen	18
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20
3.1 Grundlagen	20
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2 Kaufpreissammlung	20
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	21
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	23
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4 Gesamtbodenwert	24
3.4 Sachwertverfahren	25
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	31

---

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	32
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	32
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	35
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.5.5 Ertragswert	36
3.6 Verkehrswert	37

- Anlagen:
- Übersichtskarten
  - Auszug aus der Katasterkarte
  - Flächenberechnungen aus der Bauakte
  - Zeichnungen aus der Bauakte
  - Fotografien des Gebäudes

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Mit Schreiben vom 18.10.2022 beauftragt das Amtsgericht Eckernförde unter der Geschäftsnummer 2 K 13/22 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Waabs Blatt 902 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

### **1.2 Ortsbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Mittwoch, den 30.11.2022 in der Zeit von ca. 14.00 – 14.45 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eigentümerin

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 30.11.2022.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **1.4 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

### **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

---

## 1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnungen und Baubeschreibungen aus der Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

Die anliegenden Zeichnungen dienen als Übersicht über die vorhandenen baulichen Anlagen. Im Bestand können Abweichungen gegeben sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die vorliegenden Grundrisse entsprechen überwiegend dem Gebäudebestand.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

#### Allgemein

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Waabs im südlich gelegenen Ortsteil Lehmberg und dort in der Lehmberger Straße. Waabs mit seinen ca. 1.400 Einwohnern ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie besteht aus den drei Ortsteilen Kleinwaabs, Großwaabs und Langholz sowie weiteren zahlreichen kleineren Ortsteilen und insgesamt 9 Gutshöfen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich an der Eckernförder Bucht. Waabs gehört dem Amt Schlei-Ostsee mit Sitz in Eckernförde an und liegt etwa 15 km nordöstlich von Eckernförde und etwa 10 km südlich von Damp auf der Halbinsel Schwansen. Zur Gemeinde gehören rund 12 km Naturstrand, an dem sich einige Campingplätze befinden. Der Fremdenverkehr spielt eine nicht unerhebliche Rolle. Neben den Campingplätzen gibt es zahlreiche Fremdenzimmer, Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

#### Verkehrsanbindung

Westlich von Waabs verläuft die Schwansenstraße (B 203) von Kappeln nach Eckernförde. Hier findet sich auch der Anschluss an die B 76 mit Verbindung nach Kiel (ca. 42 km Entfernung). Die nächste Auffahrt zur A7 mit der Anschlussstelle Büdelsdorf ist in etwa 40 Minuten erreichbar. Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind in der Umgebung ebenfalls gegeben. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im ca. 15 km entfernten Eckernförde.

---

### Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Im Gemeindegebiet existieren eine Grundschule und ein Kindergarten. Während der Sommermonate gibt es auf dem Campingplatz einen Supermarkt. Einige Restaurants und verschiedene Handwerksbetriebe sind ebenfalls ansässig. Alle weiterführenden Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige soziale sowie öffentliche Einrichtungen finden die Einwohner im nahe gelegenen Eckernförde.

### Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist mit mäßigem Durchgangsverkehr bzw. in den Sommermonaten auch zeitweise mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die Lehmberger Straße eine Zufahrtmöglichkeit zu einem Campingplatz an der Ostseeküste darstellt. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Außenbereichslage. Die Lehmberger Straße ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert, abgetrennte Gehwege existieren nicht. Direkt nördlich befindet sich ein weiteres Wohnhaus, südlich angrenzend besteht eine kleine Waldfläche und im Anschluss das Gut Lehmberg. Ansonsten sind unmittelbar umliegend vorwiegend landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Es handelt sich insgesamt um eine ländliche Wohnlage.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

---

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan und eine Satzung existieren nicht. Es handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Als Außenbereich gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist, noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig.

### 2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

### 2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

Die Kopie des Grundbuches wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

- Reallast: Jährlich am 06. Januar 4 Tonnen 3 Schipp Gerste für den Prediger in Klein-Waabs; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2, 3, 4; eingetragen am 30.05.1885.
- Reallast: Jährlich um Fastnacht 3 Tonnen Roggen, 2 Tonnen Gerste, 2 Tonnen Hafer und jährlich in der trockenen Sommerzeit 3.000 Soden Torf, ferner jährlich am 28. Dezember je eine Kanne Roggen, Gerste und Buchweizen für die Langholzer Schule; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 3, 4, eingetragen am 30.05.1885.
- Reallast: An die Kirche zu Waabs von den nach Pflugzahl aufzubringenden realen Kirchenlasten der Beitrag von 2 ½ Pflüge und in demselben Verhältnis die für die Kirche erforderlichen Hand- und Spanndienste, Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 4; eingetragen am 30.05.1885.

- Reallast: An die Langholzer Schule von den nach Pflugzahl aufzubringenden Real-Schullasten von 2 ½ Pflügen und in dem demselben Verhältnis die für die Schule erforderlichen Hand- und Spanndienste; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1, 2, 3; eingetragen am 30.05.1885.
- Die Zwangsversteigerung lastet nur noch auf dem ½ Miteigentumsanteil Abt. I Nr 1.1 (██████████); eingetragen am 29.09.2022.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Denkmalschutz) für Land Schleswig-Holstein (Landesamt für Vor- und Frühgeschichte); eingetragen am 10.01.1967.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Gemeinde Waabs; eingetragen am 11.10.1989.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde, Az.: 2 K 13/22); eingetragen am 02.09.2022.

Da im Vorwege nicht zweifelsfrei bekannt ist, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. erlöschen, werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Hierzu erfolgt ggf. beim Versteigerungstermin ein entsprechender Hinweis.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

#### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Bauamt des Kreises Rendsburg-Eckernförde geführt. Die mündliche Anfrage vom 16.11.2022 hat keinen Hinweis auf eine Baulast ergeben.

#### Altlasten

Die Anfrage beim Altlastenkataster am 08.12.2022 des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat ergeben, dass hier kein Altlastenverdacht eingetragen ist.

#### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird aktuell nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein geführt.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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

---

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 2.498 m<sup>2</sup> große Grundstück hat eine unregelmäßige, annähernd rechteckige Ausbildung und weist im Bereich des Gebäudes eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Westlich und östlich hiervon fällt das Gelände teilweise ab. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 33 m und die Breite im Mittel ca. 75 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

### **2.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, dieses verfügt über ein Erdgeschoss und in Teilen über einen Spitzboden. Weiterhin finden sich ein Doppelcarport mit geschlossenem Abstellraum und zwei Holzschuppen in baufälligem Zustand. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen mit Anpflanzungen und teilweise mit Baumbestand angelegt. Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Eigentümerin bewohnt.

### **2.3.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lehmberger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasser mit Anschluss an eine Hauskläranlage
- Regenwasser versickert auf dem Grundstück

### **2.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

---

### 2.3.5 Gebäude

Das Einfamilienhaus wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 2013 in Holzbauweise errichtet. Im Vorwege erfolgte der Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden baufälligen Altbestandes.

Geschosse: Erdgeschoss, teilweise Spitzboden

Größe: Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 90 m<sup>2</sup>.

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Bad, 2 Zimmer, HWR, Wohnen/Küche

Spitzboden: Abstellfläche

---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Holzschalung, Unterkonstruktion, 1,6 cm Holzfaserplatten, Holzständerwerk 6/24 cm, Zwischendämmung 24 cm, OSB-Platte 15 mm, Installationsebene 6 cm gedämmt, 1,25 cm Gipskartonplatten
Innenwände:	Holzständerwerk 6/10 cm, 80 mm Innendämmung, beidseitig Gipskartonplatten auf 12,5 mm OSB-Platten
Unterer Abschluss:	Stahlbetonsohle, 12 cm Dämmung, 6 cm Estrich
Dachschrägen:	1,25 cm Gipskartonplatten, 1,5 cm OSB-Platten, Sparren 26 cm mit Dämmung, 1,6 cm Holzfaserplatten, Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung, Dacheindeckung
Dachform:	Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, auskragende Sparren mit Holzaufschlag, Stirnverkleidung aus Holz
Geschosstreppe:	Bodenluke mit Einschubleiter
Innentüren:	Landhaustüren in Kiefer
Fenster:	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
Außentüren:	Wie Fenster
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Fußbodenheizung
Beheizung:	Gasfeuerungsanlage (Flüssiggas mit Erdtank)
Sonstiges:	Wasserenthärtungsanlage, Außenschornstein aus Edelstahl, Holzofen, Einbauküche

---

Raumbeschreibung:

Räume Erdgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Holzbalken, Holzschalung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Bodenluke vorhanden

Bad:

Wandverkleidung:	Fliesen raumhoch
Deckenverkleidung:	Holzbalken, Holzschalung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Vorhang, Badewanne, wandhängendes WC

Zimmer:

Wandverkleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Holzbalken, Holzschalung
Fußboden:	Eichendielung

HWR:

Wandverkleidung:	Rauhfaser mit Anstrich, Fliesenschild
Deckenverkleidung:	Holzbalken, Holzschalung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Gasheizung, Nebeneingangstür

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Holzbalken, Holzschalung
Fußboden:	Eichendielung

Wohnen/Küche:

Wandverkleidung:	Rauhfaser mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser mit Anstrich
Fußboden:	Eichendielung
Sonstiges:	Raum bis in den First offen, Einbauküche, Holzofen

Spitzboden (nicht eingesehen):

Dachschräge:	Dämmung, Folie
Fußboden:	Holzdielung

### Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.

Einstufung Zustand: Vorwiegend guter und gepflegter Zustand, dem Gebäudebaujahr entsprechend.

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung demnach im Wesentlichen zwischen der Standardstufe 3 und 4 anzuordnen.

Die folgende Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

**Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorläufe, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Unival, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

### Ausstattungsstandard

Einfamilien-Wohnhaus, freistehend						
1.22 EG, nicht ausgebautes DG						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			0,5	0,5		23%
Dach			0,5	0,5		15%
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11%
Innenwände und Innentüren			1,0			11%
Decken und Deckenkonstruktion		0,5	0,5			11%
Fußböden			0,25	0,75		5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			0,5	0,5		9%
Sonst. techn. Ausstattung			1,0			6%
Ermittelte Standardstufe: 3,3						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 791 €/m<sup>2</sup> bei einer ermittelten Standardstufe von 3,3.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der Heizung insgesamt als gut einzustufen. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant einget, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72).

---

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	9 Jahre (Baujahr ca. 2013)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Altersbedingt keine Modernisierungen
ermittelte Restnutzungsdauer:	71 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

### Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad und entsprechend die modifizierte Restnutzungsdauer.

		Wohnhaus
Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe Punkte:</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	9
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	71
relatives Gebäudealter:		11

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

---

### 2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Auffahrt und Zugang mit Kieseloberfläche, Eingangsbereich unter dem Vordach mit Holzbelag
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Vorwiegend offen gehalten, zum Teil Buschwerk und Baumbestand
<u>Gartenanlage:</u>	Überwiegend Rasenflächen, teilweise mit Anpflanzungen und Baumbestand, kleiner Zierteich
<u>Nebengebäude:</u>	Doppelcarport mit seitlichem Abstellraum in Holzbauweise, Holzverkleidung, Flachdach mit Holzschalung und Dachdichtungsbahnen  2 Holzschuppen in baufälligem Zustand mit verschiedenen Verkleidungen, Eindeckung mit Dachpappe, Eternitwellplatten, u.a.
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

Grundlage für die Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Unterlagen. Diese werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei erfolgt die Dokumentation der offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Die Beschreibung stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient vielmehr als Übersicht. Soweit sich einzelne Details nicht in der Beschreibung finden, bedeutet dies nicht, dass sie in der Bewertung unberücksichtigt sind.

Die Besichtigung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben bzgl. nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf den Beschreibungen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, Öffnungen von Bauteilen erfolgten ebenfalls nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (z.B. Fenster und Türen) und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne Öffnung von Bauteilen, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten nach § 194 des Baugesetzbuches und nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten handelt. Entsprechend wird auch keine Überprüfung des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit (Statik), der Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten, von Rohrfraß sowie der Maßhaltigkeit von Bauteilen vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest, Formaldehyd, u.a.) wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

---

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

---

### 3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren und unterstützend das Ertragswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes (Eigennutzung) gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen ggf. mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die erforderlichen Daten für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren werden mit den marktüblichen Mieten (Mietspiegel, Mietübersicht oder anderweitiges Datenmaterial) und den ggf. vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht enthaltenen Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

---

### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

#### 3.3.1 Vergleichswerte

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

#### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen in Außenbereichslage (Umlandbereich) bei einer Bezugsgröße von 700 m<sup>2</sup> herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 2.498 m<sup>2</sup> und weicht somit von der genannten Richtgröße ab.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Für Ein- bis Zweifamilienhäuser in Außenbereichslagen hat der Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde folgendes Modell zur Ableitung des Bodenwertes zur Verfügung gestellt: Die ausgewiesene Richtgröße wird mit dem Bodenrichtwert angesetzt. Die weitere Unterteilung der Qualität der Flächen erfolgt in Abhängigkeit von der Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks sachverständig. Im vorliegenden Fall setzt der Sachverständige hierfür einen Wert für Gartenland mit rd. 20 % des Bodenrichtwertes an.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks mit der nach Süden angrenzenden kleinen Waldfläche (Verschattung) wird ein Abschlag von rd. 15 % vorgenommen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$60 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 51 \text{ €/m}^2$  rd.  $50 \text{ €/m}^2$  für die bebaute Fläche im Außenbereich

$60 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,20 = 10,80 \text{ €/m}^2$  rd.  $10 \text{ €/m}^2$  für die verbleibende Gartenlandfläche

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
marktübliche Fläche	Bauland	700	50,00	35.000
Σ marktübliche Flächen		700		35.000
zusätzliche Fläche	Gartenland	1.798	10,00	17.980
Σ zusätzliche Flächen (boG)		1.798		17.980
Bodenwert insgesamt		2.498		52.980

### **3.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### **3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

##### **3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

---

### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche

und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Derartige Besonderheiten liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die übrigen Eigenschaften des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden ansonsten bei der Einstufung des Objektes in die Normalherstellungskosten bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Derzeit liegen keine derartigen Faktoren vor, so dass dieser pauschal mit 1,0 in Ansatz gebracht wird.

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	168
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	791
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	132.888
Baupreisindex am WE-Stichtag		167,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	222.720
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	9
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	71
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,8875
Gebäudesachwert	€	197.664
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	197.664

### 3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Beim Wertansatz der Nebengebäude sind der Zustand und die Beschaffenheit entsprechend berücksichtigt. Kleinere, nicht gesondert aufgeführte Nebengebäude sind im Wert der Gartenanlagen enthalten. Für die baufälligen Schuppengebäude erfolgt kein Wertansatz.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	4.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.000
Doppelcarport mit Abstellraum	€	9.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	18.000

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€ 35.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€ 197.664
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€ 18.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 250.664

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt wurde. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden i.d.R. vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Daten ergibt sich ein Sachwertfaktor von etwa 1,45. Aufgrund des aktuellen Marktgeschehens wird sachverständig eine moderate Dämpfung des ausgewiesenen Faktors von rd. 10 % vorgenommen, so dass ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 1,30 resultiert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€ 250.664
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,30
Marktanpassung	in € 75.199
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€ 325.864

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Rahmen eines Wertgutachtens können diese nur überschlägig geschätzt werden. Zudem ist anzumerken, dass Art und Umfang von Instandsetzungsmaßnahmen zum Teil Ermessenssache sind. Baumängel und Bauschäden werden insofern als Pauschalansatz berücksichtigt, wie sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Vordach im Eingangsbereich – Wertansatz 1.500 €
- Einbauküche – Wertansatz 2.000 €
- Holzofen – Wertansatz 500 €

Die aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus
Ansatz boG Gebäude in €	€	4.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	4.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	17.980
Wertansatz der boG's	€	21.980

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	325.864
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	21.980
Sachwert des Grundstück	€	347.844
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	348.000

### **3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (1. Grund und Boden; 2. Gebäude und Außenanlagen) zu unterscheiden.

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### **3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten (Angebotsmieten aus den einschlägigen Portalen, Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht, u.a.) aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen. Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Beschaffenheit wird ein Mietansatz von rd. 9,00 €/m<sup>2</sup> nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

Bei Mieteinheiten, bei denen keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden entsprechende Durchschnittswerte verwendet.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Sachverständigen als marktüblich angesetzt:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Monatsmiete €
	1 Wohnhaus	90	9,00 €/m <sup>2</sup>	810
	1	90		810
jährlicher Rohertrag			€	9.720

#### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt sachverständig angesetzt, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		€	9.720
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	20	-1.944
jährlicher Reinertrag		€	7.776

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat derzeit keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Hilfsweise wird auf Daten aus der Fachliteratur bzw. auf die Veröffentlichungen des IVD (Immobilienverband Deutschland – Stand Januar 2022) zurückgegriffen. Hier sind für freistehende Einfamilienhäuser Zinssätze in einer Spanne von 1,0 – 3,5 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten und anderweitige Veröffentlichungen wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % insgesamt als angemessen angesehen.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 71,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			€	7.776
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-700
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	7.076
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	71,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,00	
Kapitalisierungsfaktor			37,7437	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	267.074

### 3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	35.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	267.074
vorläufiger Ertragswert			€	302.074

### 3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt erfolgt eine Überprüfung, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nach Auffassung des Sachverständigen nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht somit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

### 3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden analog zur Sachwertermittlung angesetzt (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen).

Zusätzlich wird im vorliegenden Fall unter diesem Punkt das Carport erfasst, da dieses in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden hat.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	0
Carport			€	9.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	17.980
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	26.980

### 3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	302.074
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	26.980
Ertragswert			€	329.054
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	329.000

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=348.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=329.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich um ein Sachwertobjekt handelt (Eigennutzung), wird der Verkehrswert basierend auf den Sachwertberechnungen festgelegt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, insgesamt zu

**348.000 €**

(in Worten: Dreihundertachtundvierzigtausend Euro)  
abgeleitet.

Der Wert eines ½ Miteigentumsanteils beläuft sich auf 174.000 €.

Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 11.01.2023

  
Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

2 Ausfertigungen Auftraggeber  
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

## Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

## Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

## Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.11.2022

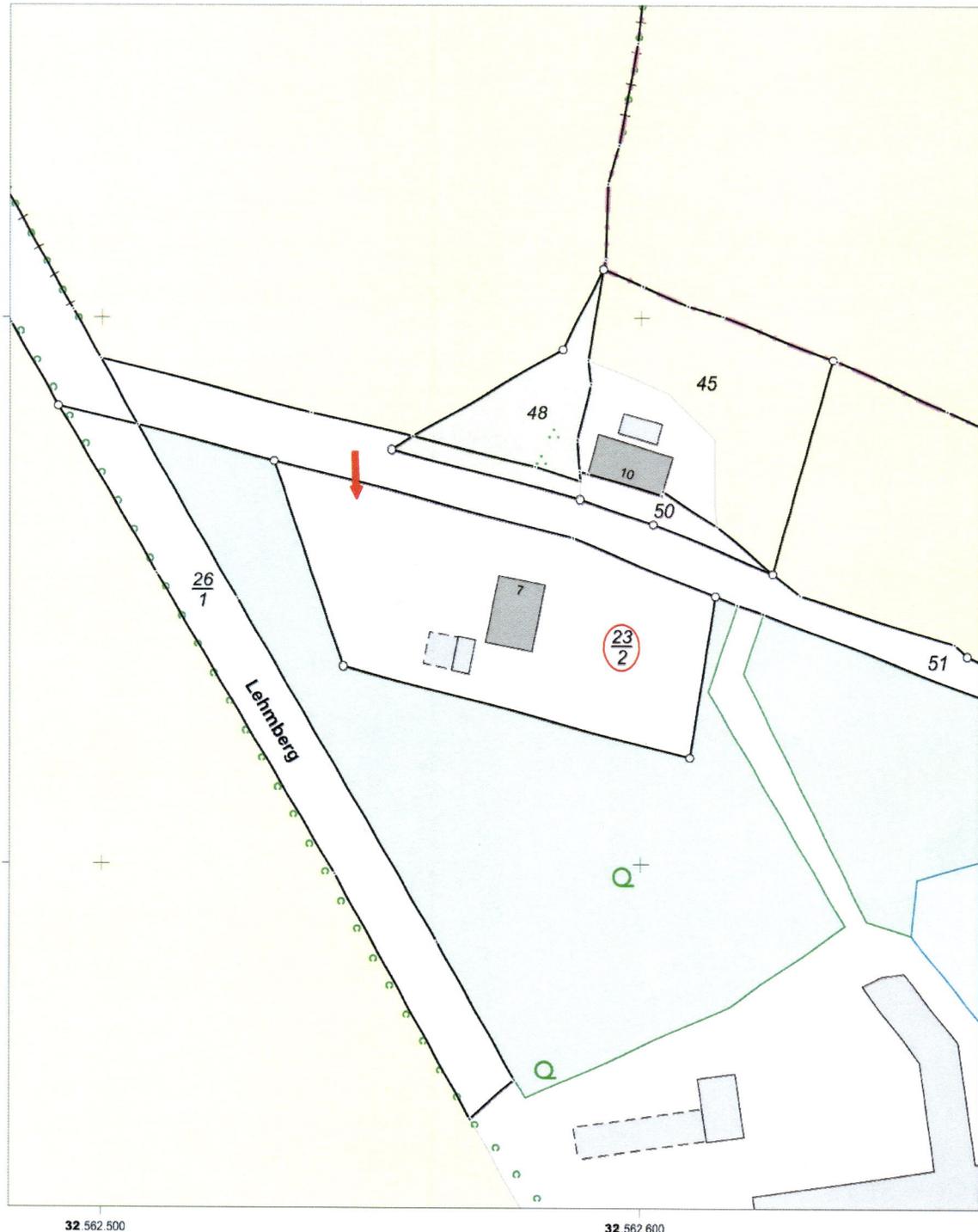
Flurstück: 23/2  
Flur: 1  
Gemarkung: Lehmburg

Gemeinde: Waabs  
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Graf-Zeppelin-Straße 20  
24941 Flensburg  
Telefon: 0461 5046-0  
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de



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

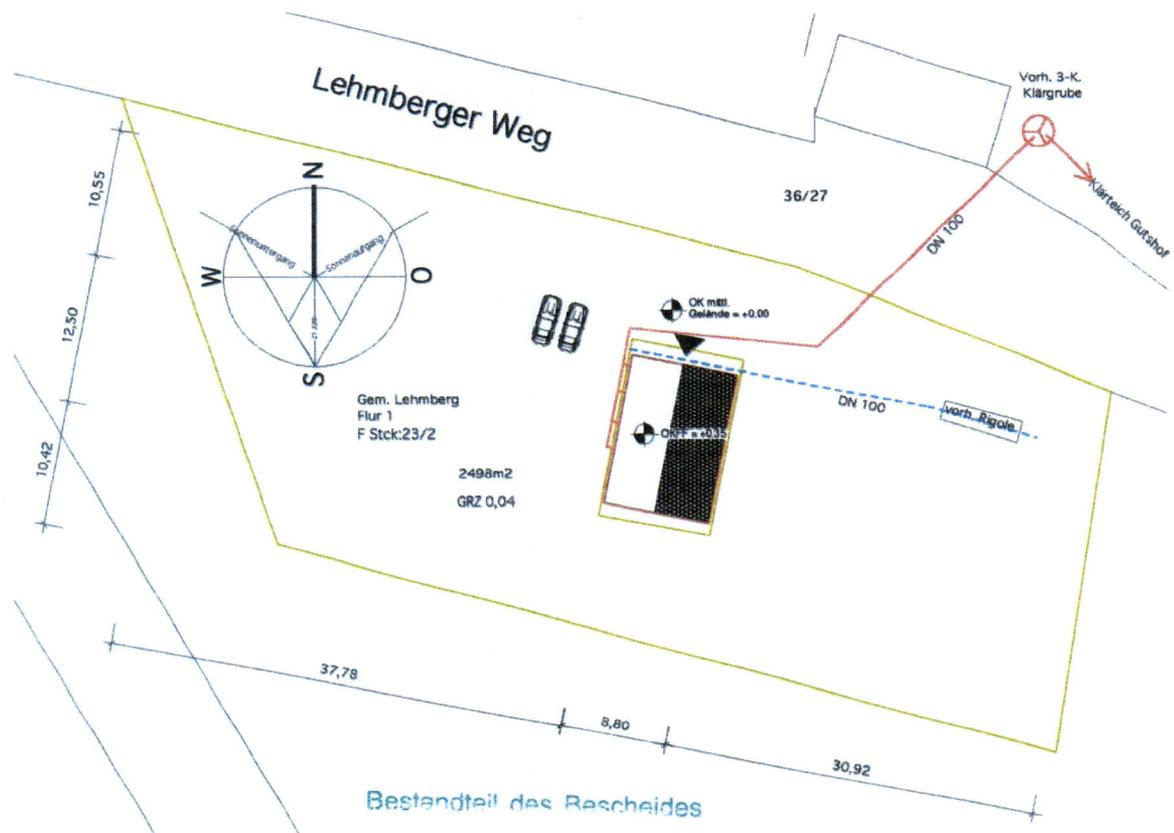
## Flächenberechnungen aus der Bauakte

Lfd.Nr der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einsch. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume qm	Küchen qm	Neben-Räume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.R. qm
	<b>Erdgeschoss</b>					
1	Flur				8,58	
2	Schlazi	1	13,44			
3	Gäzi	1	11,37			
4	Wokü	2	44,27			
5	HWR				5,88	
6	Bad				6,46	
Bestandteil des Bescheides <b>0268 / 02 / 08</b> Kreis Rendsburg-Eckernförde - Der Landrat - Untere Bauaufsichtsbehörde						
		4	69,08	0,00	20,92	0,00
	Haus	<b>GESAMT</b>	<b>90,00</b>			

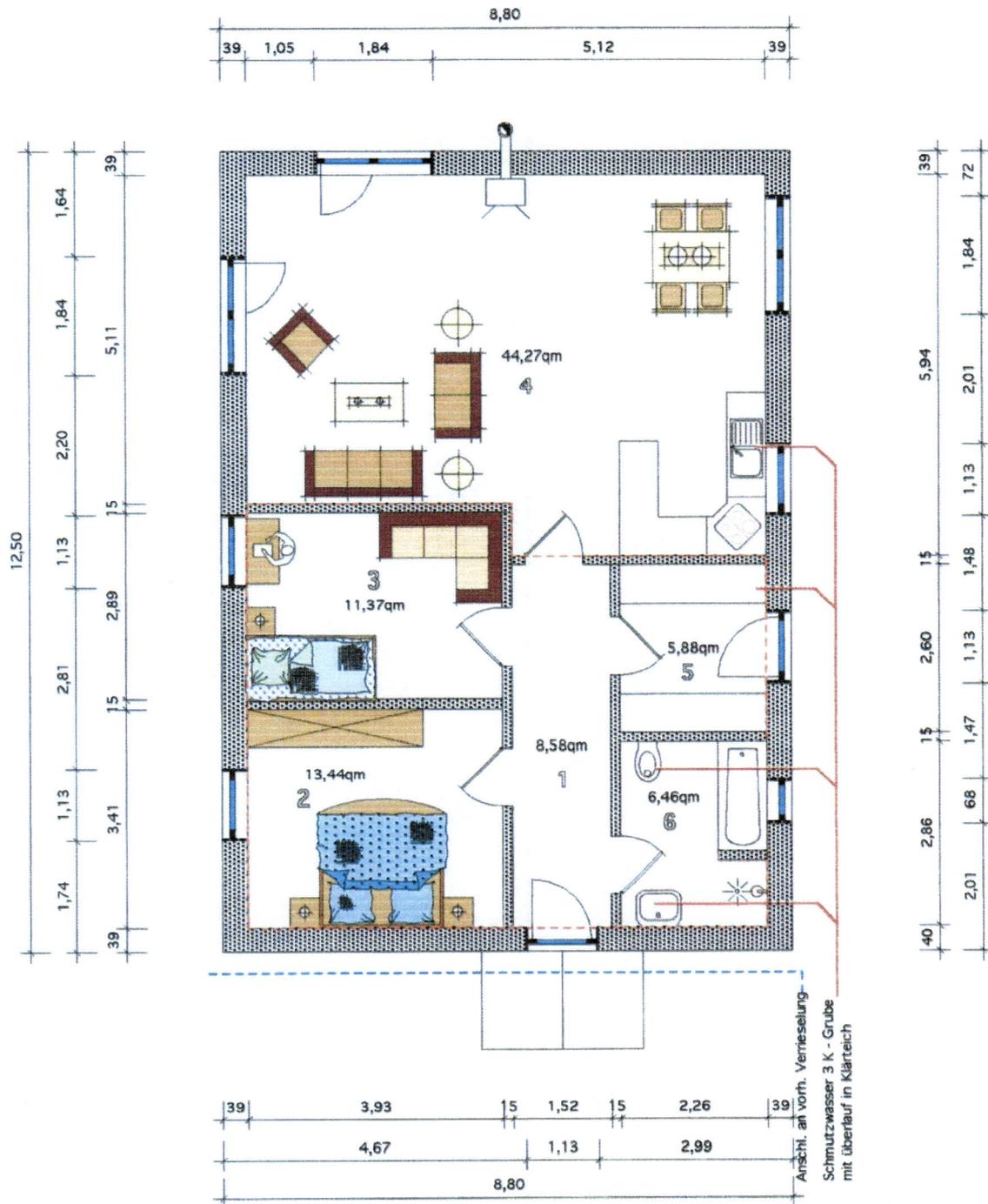
Wohnfläche EG rd. 90 m<sup>2</sup>

## Zeichnungen aus der Bauakte

### Lageplan

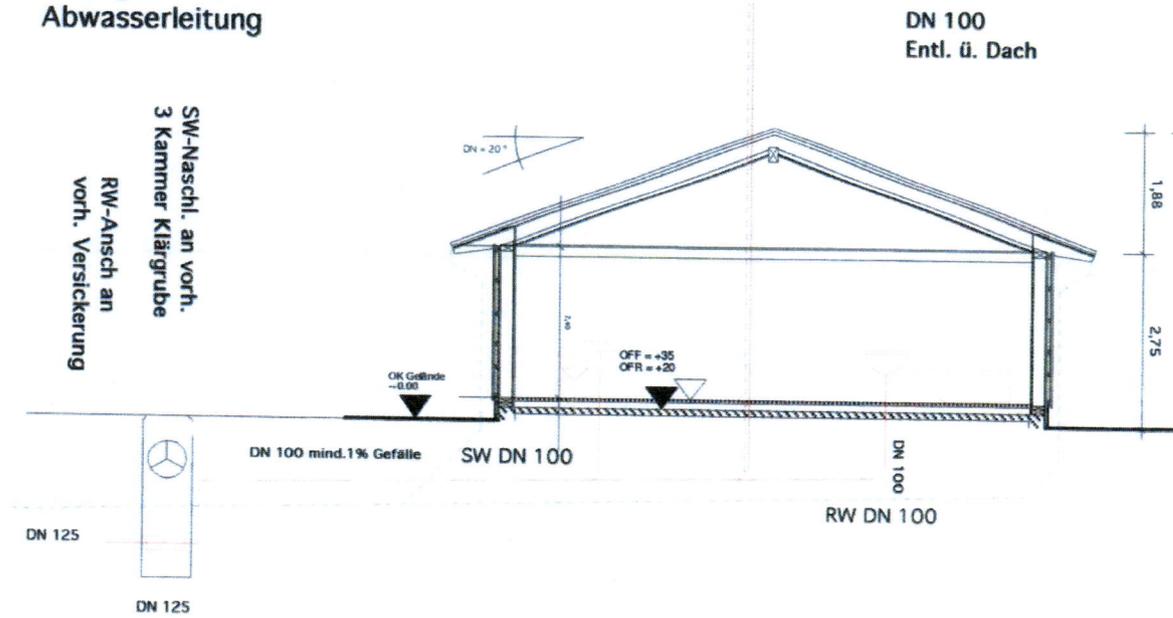


Grundriss Erdgeschoss

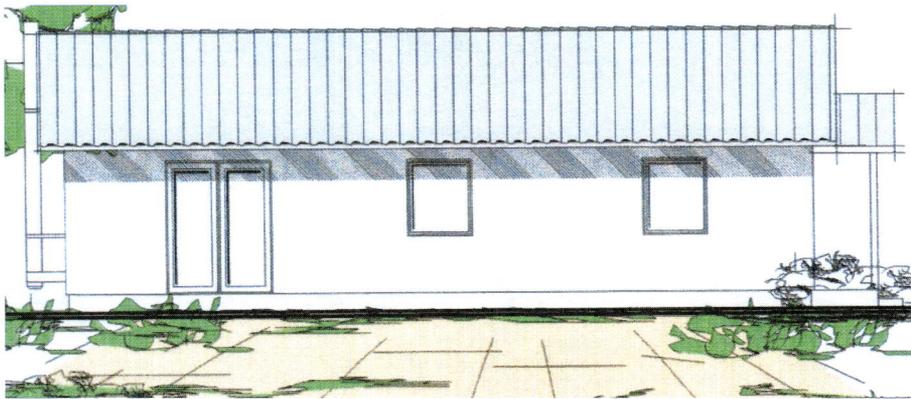


Schnitt

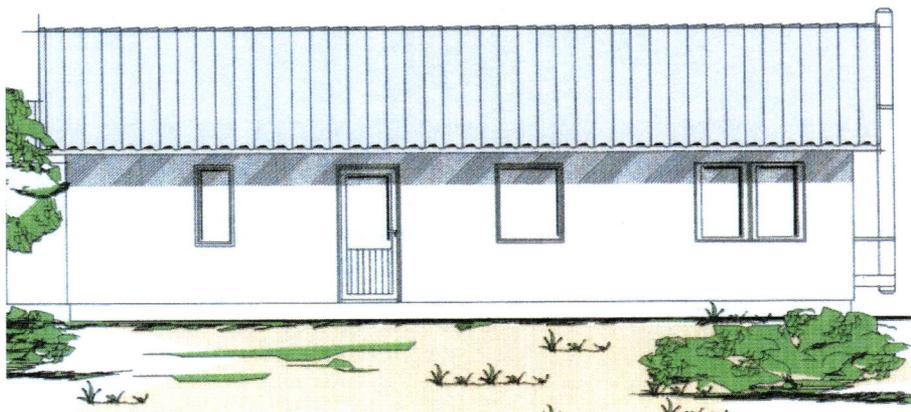
Strangschema  
Abwasserleitung



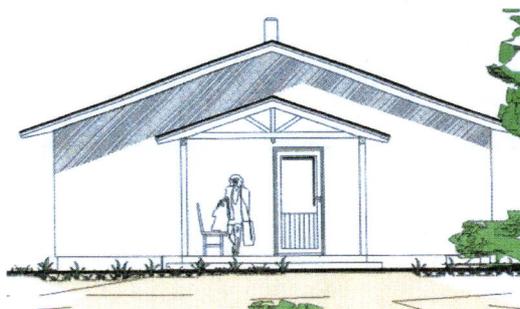
## Ansichten



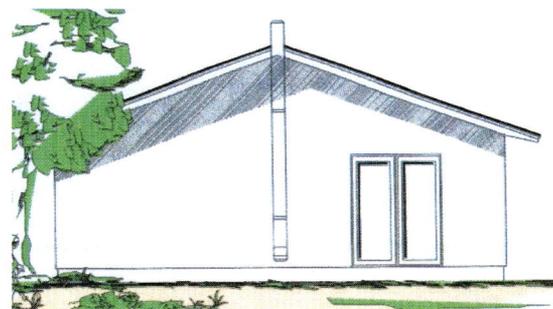
Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

---

## Fotodokumentation



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht Carport von Norden



Baufällige Schuppengebäude



Westlicher Grundstücksbereich



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Osten



Östlicher Grundstücksbereich



EG: Flur mit Blick Richtung Haustür



EG: Bad



EG: Zimmer



EG: Hauswirtschaftsraum



EG: Zimmer



EG: Wohnzimmer



EG: Küche