

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:	Damp
Gemarkung:	Dorotheental
Lagebezeichnung:	Ferienhaus (Nurdachhaus), Buchenweg 611, 24351 Damp
Flur:	2
Flurstück:	611
Größe:	449 m ²
Grundbuch:	Damp Blatt 943 BVNr. 1
Aktenzeichen:	2 K 20/24



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 15.10.2024 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

235.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
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	20
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	25
3.3.1 Vergleichswerte	25
3.3.2 Bodenrichtwerte	25
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.3.4 Gesamtbodenwert	26
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	34

3.5 Vergleichswertverfahren	35
3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	36
3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.5.4 Vergleichswert	37
3.6 Verkehrswert	38

- Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Flächenberechnung
 - Typenzeichnung des Gebäudes
 - Fotografien des Gebäudes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 11.09.2024 beauftragt das Amtsgericht Eckernförde unter der Geschäftsnummer 2 K 20/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betreffend den im Grundbuch von Damp Blatt 943 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

Gemäß Anschreiben vom 03.03.2025 wurde in Abstimmung mit einem der Eigentümer ein zweiter Ortstermin zur genauen Feststellung der Wohnfläche vorgenommen.

Anmerkung: Parallel erfolgte der Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das nordöstliche Nachbargrundstück (Grundbuch Damp Blatt 960 BVNr. 1, Flurstück 608, Buchenweg 608), welches sich im Besitz der gleichen Eigentümer befindet. Das Verfahren wird ebenfalls unter dem Aktenzeichen 2 K 20/24 geführt.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 15.10.2024 in der Zeit von ca. 12.45 - 13.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eine Eigentümerin und Lebensgefährtin

Mit Schreiben vom 25.09.2024 erhielten alle Beteiligten eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin. Eine Innenbesichtigung des vermieteten Objektes durch den Sachverständigen konnte erfolgen, die Verwendung von Fotos der Innenräume im Gutachten war jedoch nicht erwünscht.

Ergänzend erfolgte am Dienstag, den 01.04.2025 in der Zeit von ca. 15.15 – 15.30 Uhr ein zweiter Ortstermin zur Aufnahme der Wohnfläche. Hierzu wurde das Objekt seitens des Mieters zugänglich gemacht.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 15.10.2024.

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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag.

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:

- Typenzeichnungen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug

Vollständige Bauunterlagen aus dem ursprünglichen Gebäudebaujahr waren weder beim zuständigen Bauamt des Amtes Schlei-Ostsee, noch beim Kreis Rendsburg-Eckernförde erhältlich. Beim Bauamt konnte lediglich eine Typenzeichnung mit den vor Ort gebauten Häusern beschafft werden.

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 der Gemeinde Damp und dort im Ortsteil Ostseebad Damp in einem Ferienhausgebiet. Die Gemeinde liegt etwa 23 km nordöstlich von Eckernförde im Kreis Rendsburg-Eckernförde und an der Ostseeküste. Damp gehört zum Amt Schlei-Ostsee, welches ebenfalls in Eckernförde ansässig ist. Im Gemeindegebiet liegen das Dorf Vogelsang-Grünholz, dane-

ben die Ortschaften Dorotheental, Fischleger, Hegenholz, Nieby, Pommerby, Schwastrum, die Güter Grünholz und Damp sowie das direkt an der Küste angesiedelte Feriencenter Ostseebad Damp (Ostsee Resort Damp). Auf einer Fläche von insgesamt etwa 15 km² leben ca. 1.600 Einwohner.

Verkehrsanbindung

Westlich verläuft die Schwansenstraße (B 203) von Eckernförde (Entfernung ca. 23 km) nach Kappeln (Entfernung ca. 16 km). Diese führt über Eckernförde in Richtung Rendsburg. In Büdelsdorf ist der nächste Anschluss zur Autobahn A7 gegeben (Entfernung ca. 40 km). Durch Eckernförde verläuft zudem die B 76, über die die Landeshauptstadt Kiel (Entfernung ca. 50 km) erreichbar ist. Der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich ebenfalls in Eckernförde.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Die Gemeinde Damp, mit ihrem Ortsteil Vogelsang-Grünholz, hat seit Jahren die Aufgaben eines überörtlichen Zentrums. Hier bzw. in den umliegenden Gemeinden finden sich zum Teil Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und eine ärztliche Grundversorgung. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Einrichtungen sind in Eckernförde oder Kappeln vorhanden. Hierhin bestehen entsprechende Busverbindungen. Der Bereich des Ostsee Resort Damp ist vorwiegend touristisch geprägt. Neben Ferienhäusern, einem Yachthafen, Ferienwohnungen, Meerwasserschwimmbad mit Sauna und Wellnessangeboten, Erlebnisbad, Fun und Sport Center, u.a. findet sich ebenfalls die Ostseeklinik Damp.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist vorwiegend mit Anliegerverkehr zu den in der Umgebung gelegenen Ferienhäusern zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Der Buchenweg wurde als Zone 30 eingerichtet, einspurig ausgelegt, asphaltiert und einseitig mit einem befestigten Gehweg versehen. Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus gleichartigen Ferienhäusern. Im Anschluss an die auf der nördlichen Straßenseite liegenden Häuser grenzt eine Waldfläche an.

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 Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Der B-Plan Nr. 5 „Ostseebad Damp“ (Ferienhausgebiet) regelt die zulässige Bebauung. Dieser weist im Wesentlichen folgende Festsetzungen auf: Sondergebiet, welches der Erholung dient, z.B. Ferienhäuser (SO F); eingeschossige, offene Bauweise; Baugrenzen sind festgelegt; Dachneigung 55-65 Grad.

Laut Baunutzungsverordnung ist eine Dauerwohnnutzung in einem Ferienhausgebiet nicht 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):

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für Gemeinde Damp; eingetragen am 17.12.1980.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde, Az.: 2 K 20/24); eingetragen am 18.07.2024.

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 Anfrage hat keinen Hinweis auf eine Baulast ergeben.

Altlasten

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

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird 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 449 m² große Eckgrundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 24 m und die Breite im Mittel ca. 18 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 Ferienhaus (Nurdachhaus) bebaut, dieses verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss. Auf der Fläche finden sich weiterhin zwei einfache Schuppengebäude in Holzbauweise. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind als Rasenflächen und zum Teil mit Anpflanzungen angelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude in einem dauerhaft vermieteten Zustand. Laut Auskunft beträgt die monatliche Nettokaltmiete 650 € zzgl. 150 € im Monat für das Mobiliar.

2.3.3 Erschließungszustand

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz
- Regenwasser versickert auf dem Grundstück (Traufstreifen)

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 Gebäude wurde laut Auskunft beim Ortstermin etwa im Jahr 1980 als Ferienhaus (Nurdachhaus) in Holzbauweise errichtet. Vollständige Bauunterlagen waren nicht erhältlich, dem Sachverständigen liegen lediglich Typenzeichnungen von den in dem Gebiet errichteten Ferienhäusern vor.

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss

Größe: Die Wohnfläche beläuft sich im Erd- und Obergeschoss auf rd. 60 m².

Die Flächenangaben basieren auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage eines vorgenommenen Aufmaßes. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Bad, Wohnzimmer, Küche

Obergeschoss: Flur, 2 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Betonsockel, Giebelflächen in Holzständerbauweise mit Holz- und Schieferverkleidungen
Innenwände:	Holzständerbauweise mit Beplankung (Profilholz, Gipskartonplatten, o.ä.)
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau oder Holzboden
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau, sichtbare Deckenbalken
Dachschrägen:	Sichtbare Sparren, Profilholzverkleidung
Dachform:	Zeltdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten

Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Holz
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit Anstrich
Fenster:	Ältere Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Gebäudebaujahr
Außentüren:	Massive Holztür
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Elektroheizung
Beheizung:	Heizung und Wassererwärmung mittels Strom
Sonstiges:	Einfache Küchenzeile

Raumbeschreibung:

Räume Erdgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich und Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Fliesen

Bad:

Wandverkleidung:	Fliesen
Deckenverkleidung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Dusche mit Tür, wandhängendes WC mit Spülkasten

Wohnzimmer:

Wandverkleidung:	Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Wendeltreppe ins Obergeschoss

Küche:

Wandverkleidung:	Fliesenschild, Putz mit Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Kleine Einbauküche

Räume Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Laminat
Sonstiges:	Seitlich Einbauschränk

Zimmer:

Wandverkleidung:	Profilholzverkleidung bis zum First
Fußboden:	Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung:	Profilholzverkleidung bis zum First
Fußboden:	Laminat

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Vorwiegend einfacher Zustand, im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr entsprechend.
- Sonstiges: Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit ist im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.
Die Betonsteinpflasterung der Terrasse weist zum Teil Unebenheiten auf.
Es besteht insgesamt alters- und nutzungsbedingter Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

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 im Bereich der Standardstufe 2 anzuordnen.

Die folgende Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. 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	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel-mauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faser-zementplatten, Bitumen-schindeln oder einfa-chen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärme-schutz (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 Leichtzie-geln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsys-tem oder Wärmedämm-putz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit kon-struktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassa-den; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserze-mentplatten / Wellplat-ten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondach-steine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittli-che Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einde-ckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flach-dach; aufwendig gegliederte Dachland-schaft, sichtbare Bogendachkonstrukti-onen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passiv-hausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruch-schutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnen-schutz); Außentüren in hoch-wertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständer-wände mit Gipskar-ton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwän-de in massiver Ausführ-ung bzw. mit Dämmmate-rial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holzzar-gen	Sichtmauerwerk, Wand-vertäfelungen (Holzpane-lee); Massivholztüren, Schie-betürelemente, Glastü-ren, strukturierte Türblät-ter	gestaltete Wandabläu-fe (z.B. Pfeilervorlä-ge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfe-lungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Türele-mente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende-cken mit Tritt- und Luft-schallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschall-schutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver-kleidung (Holzpanee-le/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausfüh-rung	Decken mit großen Spannweiten, geglie-dert, Deckenvertäfe-lungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz-treppeanlage mit hochwertigem Gelän-der	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausfüh-rung, Fliesen, Kunststein-platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobe-lag, hochwertige Massiv-holzböden auf gedämm-ter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natur-steinplatten, hochwer-tige Edelholzböden auf gedämmter Unterkon-struktion	5
Sanitärein-richtungen	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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwer-tige Wand- und Boden-platten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwer-kraftheizung	Fern- oder Zentral-heizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspei-cher-, Fußboden-heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminan-schluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzli-che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdo-sen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschal-ter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdo-sen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus-lassen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippisicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckun-gen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärme-tauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ausstattungsstandard

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

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 874 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 1,9.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Vergleichswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) 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. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

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):	44 Jahre (angenommenes Baujahr ca. 1980)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	36 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
Summe Punkte:	20	0

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	44
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	36
relatives Gebäudealter:		55

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>	Zufahrt mit Plattenspur, Wegflächen und Eingangsbereich mit Gehwegplatten
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Buschwerk und verschiedene Zäune, Holzpforte zur Auffahrt
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen, teilweise Anpflanzungen
<u>Nebengebäude:</u>	Holzschuppen: Holzbauweise, Pultdach mit Dachdichtungsbahnen Holzschuppen: Holzbauweise, Zeltdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten
<u>Einstufung:</u>	Einfache 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)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- 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 Werteinfluss 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 das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren an.

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 Vergleichswertverfahren stehen mit den Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und ggf. den Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale zur Verfügung.

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 Grundstückmerkmal 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 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 145 €/m² für Sonderbauflächen (Ferienhäuser) bei einer Richtgröße von 400 m² herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 449 m² und weicht somit von der angegebenen Richtgröße ab.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen. Diese Faktoren berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m² bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m² gezahlt werden. Für die vorliegenden Größen sind jedoch keine Zahlen genannt, so dass eine Anpassung mit einem Faktor von pauschal 0,98 sachverständig vorgenommen wird.

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.

Derartige Abweichungen sind, abgesehen von der abweichenden Grundstücksgröße, im vorliegenden Fall nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$145 \text{ €/m}^2 \times 0,98 = 142,10 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 140 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	449	140,00	62.860
Σ marktübliche Flächen		449		62.860
zusätzliche Fläche				0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		449		62.860

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 €/m² 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 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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 ²	101
NHK 2010	€/m ²	874
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	88.274
Baupreisindex am WE-Stichtag		183,90
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	162.336
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	44
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	36
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4500
Gebäudesachwert	€	73.051
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	73.051

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.

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	2.500
Nebengebäude	€	500
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	6.000

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)	€	62.860
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	73.051
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	6.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	141.911

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 2023 veröffentlichten Daten ergibt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertfaktor von etwa 1,45.

Aufgrund der ostseenahe Lage und der Objektart (Ferienhaus) wird ein Zuschlag von rd. 30 % auf den o.g. Sachwertfaktor nach Einschätzung des Sachverständigen als angemessen angesehen. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ergibt sich somit zu:

$$1,45 \times 1,30 = 1,89 \text{ rd. } 1,90$$

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	141.911
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,90	
Marktanpassung	in €	127.720
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	269.631

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. 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 beizumisst. 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 Wertermittlungsstichtag 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:

- Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit ist im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.
- Die Betonsteinpflasterung der Terrasse weist zum Teil Unebenheiten auf.
- Es besteht insgesamt alters- und nutzungsbedingter Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Zur Bestimmung der Wertminderung wird in der Praxis hilfsweise auch auf die nutzwertanalytische Zielbaummethode zurückgegriffen, indem dem Verkehrswert des mangelfreien Objekts in Prozent (100%iger Verkehrswert) der Verkehrswert (Marktwert) des mangelbehafteten Objekts (x %) gegenübergestellt wird. Für die Beurteilung bedarf es einer Notenskala (Wertminderungsfaktoren). Hierzu wurde folgende Tabelle aus der Fachliteratur (Kleiber) herangezogen:

Wertminderungsfaktor	Beeinträchtigung
0,00	Keine Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,25	Leichte Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,50	Mittlere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,75	Schwere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
1,00	Unbrauchbarkeit

Die vorliegenden Punkte werden sachverständig insgesamt im Bereich zwischen keine und leichte Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien eingestuft.

Entsprechend erfolgt aufgrund dieser Besonderheiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, ein pauschaler Abschlag von rd. 15 % (rd. 11.000 €) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.

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

Angaben zum Gebäude		Ferienhaus
Ansatz boG Gebäude in €	€	-11.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-11.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz der boG's	€	-11.000

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	€ 269.631
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€ -11.000
Sachwert des Grundstück	€ 258.631
Verkehrswert des Grundstücks	
nach dem Sachwertverfahren	gerundet € 259.000

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden i.d.R. geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Im vorliegenden Wertermittlungsfall hat die Anfrage beim Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde ergeben, dass für das Jahr 2024 zwei und für das 2023 vier verwertbare und datenverdichtete Kaufpreisdaten von vergleichbaren Objekten aus dem Ferienhausbereich registriert sind. Diese weisen folgende Daten auf (Jahr des Verkaufes, Wohnflächenfaktor):

- 2023: rd. 3.988 €/m², rd. 4.154 €/m², rd. 4.214 €/m² und rd. 4.467 €/m²
Mittelwert rd. 4.205 €/m²
- 2024: rd. 3.676 und 4.265 €/m²
Mittelwert rd. 3.970 €/m²

Ein Rückschluss auf den Objektzustand und den Modernisierungs- bzw. Renovierungsgrad ist aus den genannten Informationen nicht gegeben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die nicht renovierten Gebäude eher im unteren Preissegment und die renovierten Gebäude im oberen Preissegment liegen.

Der Mittelwert der o.g. Daten beläuft sich wiederum auf:

$$(4.205 \text{ €/m}^2 + 3.970 \text{ €/m}^2) : 2 = 4.087,50 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 4.100 \text{ €/m}^2$$

Dieser Mittelwert wird nach sachverständiger Einschätzung insgesamt als angemessen angesehen. Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (rd. 4.100 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (rd. 60 m² Wohnfläche).

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit zu:

$$(4.100 \text{ €/m}^2 \times 60 \text{ m}^2) = 246.000 \text{ €}$$

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu 246.000 €.

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog zur Sachwertermittlung mit einem pauschalen Abschlag von rd. 11.000 € in Ansatz gebracht.

3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

246.000 € - 11.000 € = 235.000 €

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 Vergleichswert (=235.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise bzw. anderweitiges Datenmaterial und beim Sachwert (=259.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten, der Objektart, der Lage und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

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

235.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

abgeleitet.

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

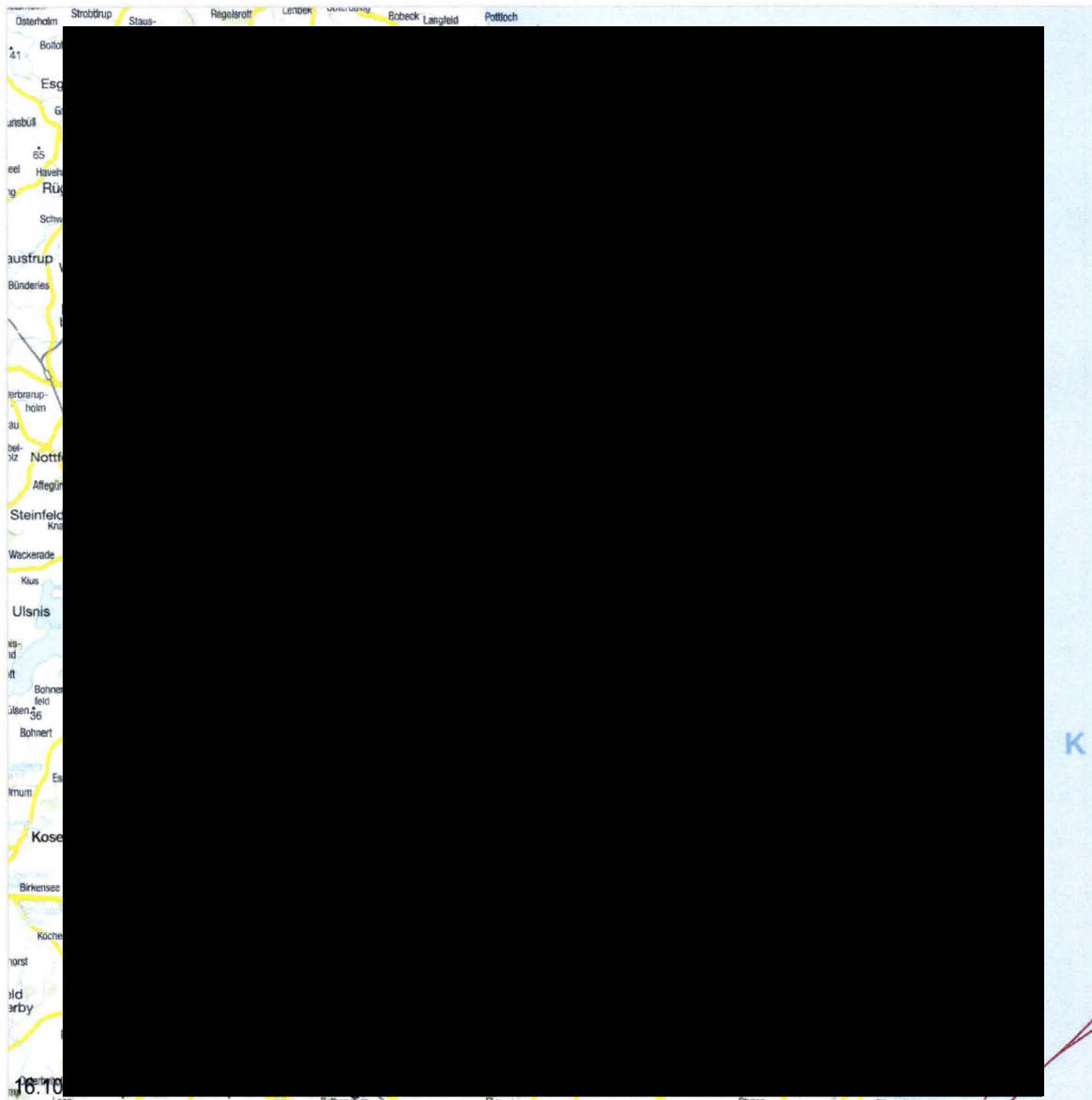
Tolk, den 25.11.2024


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

2 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



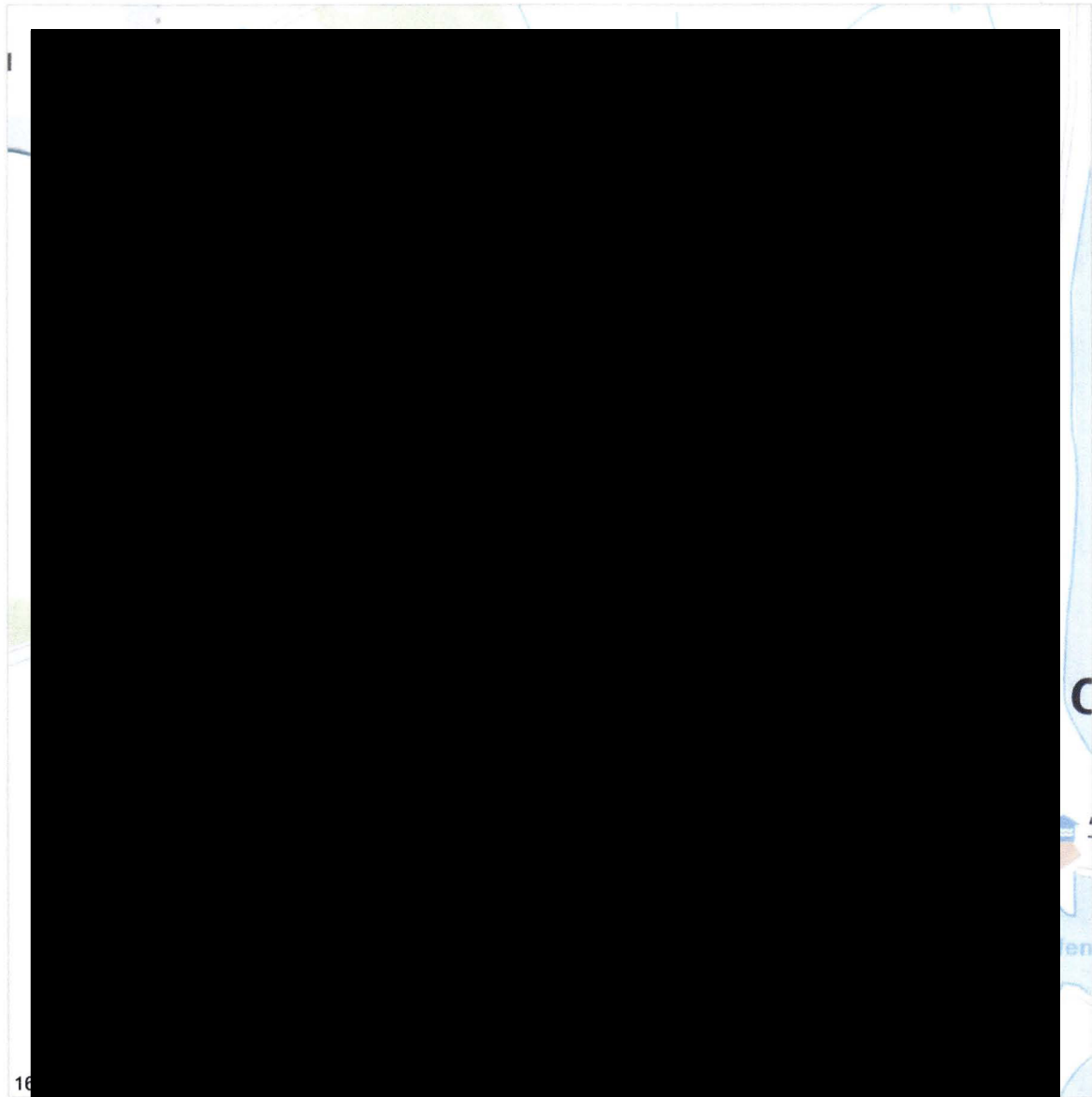
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.09.2024

Flurstück: 608
Flur: 2
Gemarkung: Dorotheental

Gemeinde: Damp
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



32.565.400

32.565.500

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).

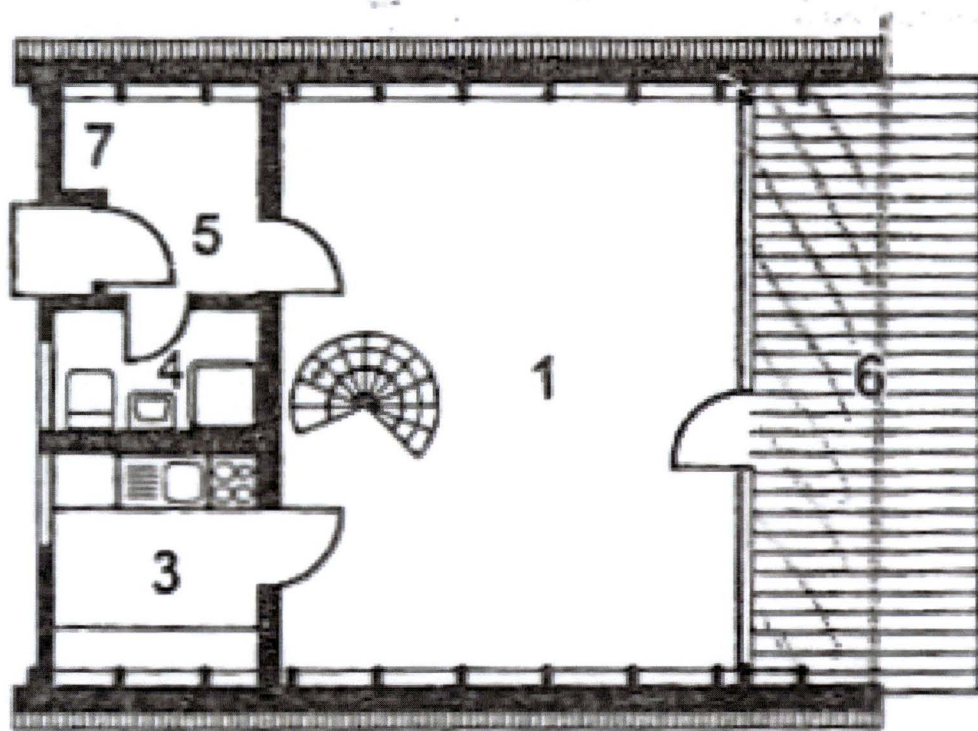


Flächenberechnung

	Länge 1	Länge 2	Faktor	Summe	Gesamt
<u>Erdgeschoss</u>					
Diele/Abstellraum	1,91	1,64	1,00	3,13	
	0,22	0,83	1,00	0,18	3,32
Bad	1,12	2,51	1,00	2,81	
	0,22	0,96	-1,00	-0,21	2,60
Wohnraum	4,86	5,88	1,00	28,58	28,58
Küche	2,54	1,79	1,00	4,55	4,55
Terrasse (überdacht)	1,60	4,94	0,50	3,95	3,95
Summe EG in m²					42,99
<u>Obergeschoss</u>					
Flur/Einbauschränk	1,20	2,13	1,00	2,56	2,56
Schlafrum 1	2,52	1,98	1,00	4,99	4,99
Schlafrum 2	4,86	1,99	1,00	9,67	9,67
Summe DG in m²					17,22

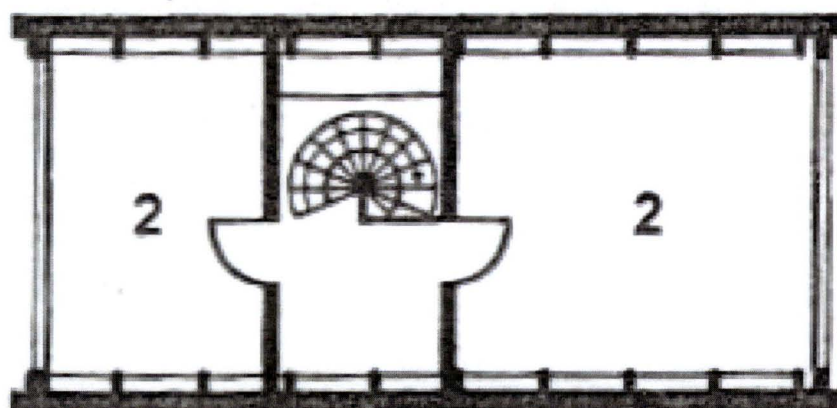
Gesamtsumme EG 42,99 m² + OG 17,22 m² = 60,21m² rd. 60 m²

Zeichnungen (Typenzeichnung)



Erdgeschoß

Obergeschoß



Fotodokumentation



Straßenansicht von Nord-Osten



Auffahrt



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Süd-Osten