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:	Meyn
Gemarkung:	Meyn
Lagebezeichnung:	Wohnhaus, Stall- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Flächen, Norderweg 10, 24980 Meyn
Flur:	Siehe unter Punkt 1.1 Auftragsdaten
Flurstück:	Siehe unter Punkt 1.1 Auftragsdaten
Größe:	Siehe unter Punkt 1.1 Auftragsdaten
Grundbuch:	Meyn Blatt 23 BVNr. 1, 2, 3, 4
Aktenzeichen:	50 K 11/22

Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 22.12.2023 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes insgesamt mit

515.000 €

ermittelt.

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei – Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Flensburger Str. 9 - 24894 Tolk – Telefon: 04622 / 414038 – Telefax: 04622 / 414039
info@immobilienbewertung-bernabei.de – www.immobilienbewertung-bernabei.de

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Ortsbesichtigung 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 8
2.2.3 Rechte und Belastungen 8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
2.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt 9
2.3.2 Nutzung 10
2.3.3 Erschließungszustand 11
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 11
2.3.5 Gebäude 12
2.3.6 Außenanlagen 24
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 26
3.1 Grundlagen 26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 26
3.1.2 Kaufpreissammlung 26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 26
3.1.4 Literatur 27
3.2 Wertermittlungsverfahren 27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 28
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 28
3.3 Bodenwert 29
3.3.1 Vergleichswerte 29
3.3.2 Bodenrichtwerte 29
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 30
3.3.4 Gesamtbodenwert 31
3.4 Sachwertverfahren 32
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 32
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 35
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 36
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 36
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 37
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 39

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren 40
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 40
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert 43
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 43
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 43
3.5.5 Ertragswert 44
3.6 Zusammenfassung 44
3.7 Verkehrswert 45

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 07.11.2023 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 11/22 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betreffend den im Grundbuch von Meyn Blatt 23 unter BVNr. 1, 2, 3, 4 eingetragenen Grundbesitz. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- BVNr. 1: Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 96/1, Landwirtschaftsfläche, Westerwiese mit einer Größe von 6.442 m²
- BVNr. 2: Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 97/1, Betriebs- u. Landwirtschaftsfläche, Westerwiese mit einer Größe von 3.364 m²
- BVNr. 3: Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 92, Landwirtschaftsfläche, Westerwiese mit einer Größe von 11.719 m² und
  Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 93/1, Landwirtschaftsfläche, Westerwiese mit einer Größe von 14.996 m²
- BVNr. 4: Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 20/9, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Norderweg 10, Toft mit einer Größe von 16.625 m² und
  Gemarkung Meyn, Flur 001, Flurstück 95, Landwirtschaftsfläche, Westerwiese mit einer Größe von 8.682 m² und
  Gemarkung Meyn, Flur 006, Flurstück 7/7 Landwirtschaftsfläche, Süderlücken mit einer Größe von 27.618 m²

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt (Gebäude- und Außenanlagen) wurde am Dienstag, den 05.12.2023 in der Zeit von ca. 12.00 – 13.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Mehrere Mitglieder der Erbengemeinschaft

Alle Beteiligten erhielten mit Schreiben vom 15.11.2019 eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin. Zwei dieser Schreiben kamen als nicht zustellbar zurück.

Aufgrund einer geschlossenen Schneedecke zum o.g. Termin erfolgte nach Abstimmung mit den Anwesenden eine zweite Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am Freitag, den 22.12.2023 in der Zeit von ca. 13.30 – 14.30 Uhr. Dieser diente zur Fotodokumentation (Außenaufnahmen) der Gebäude, der Außenanlagen und der landwirtschaftlichen Flächen.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 22.12.2023.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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:

- Unvollständige 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 Zeichnungen und Unterlagen entsprechen in Teilen dem Gebäudebestand, bestehende Abweichungen werden im Folgenden aufgeführt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein
Meyn ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein, zugehörig zum Amt Schafflund, welches im gleichnamigen Nachbarort (Entfernung ca. 4 km) angesiedelt ist. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von ca. 12 km² und wird von etwa 800 Menschen bewohnt. Die Ortsteile Meynfeld-West, Meynfeld-Ost und Gabelshof sind zugehörig. Meyn grenzt im Westen an Schafflund und im Osten an Handewitt.

Verkehrsanbindung
Unmittelbar nördlich verläuft in west-östlicher Richtung die Bundesstraße 199, die Flensburg (Entfernung ca. 18 km) mit Niebüll (Entfernung ca. 27 km) verbindet. Über die Bundesstraße kann in westlicher Richtung ebenfalls Leck (Entfernung ca. 15 km) erreicht werden. Die Auffahrt zur A7 ist östlich über die Anschlussstelle Harrislee in etwa 12 km Entfernung gegeben. Zudem verläuft die Landesstraße 14 von Wallsbüll nach Kragstedt in Nord-Süd Richtung durch Meyn. In Kragstedt besteht Anschluss an die Bundesstraße 200 von Flensburg nach Husum. .Der nächstgelegene Bahnhof findet sich im Stadtgebiet von Flensburg.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur
Meyn ist überwiegend ländlich geprägt, Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine ärztliche Versorgung sowie Kindergärten und Schulen finden sich im nahegelegenen Schafflund und den umliegenden Gemeinden. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige Einrichtungen finden die Einwohner ansonsten in der Stadt Flensburg.

Umwelteinflüsse
Aufgrund der Lage ist im Bereich des Norderweges vorwiegend mit Anliegerverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage
Der Norderweg wurde als Zone 30 eingerichtet, zweispurig ausgebaut, asphaltiert und einseitig mit einem abgetrennten Gehweg versehen. Die umliegende Bebauung besteht im Straßenbereich vorwiegend aus Einfamilienhäusern, rückwärtig angrenzend liegen landwirtschaftliche Flächen.

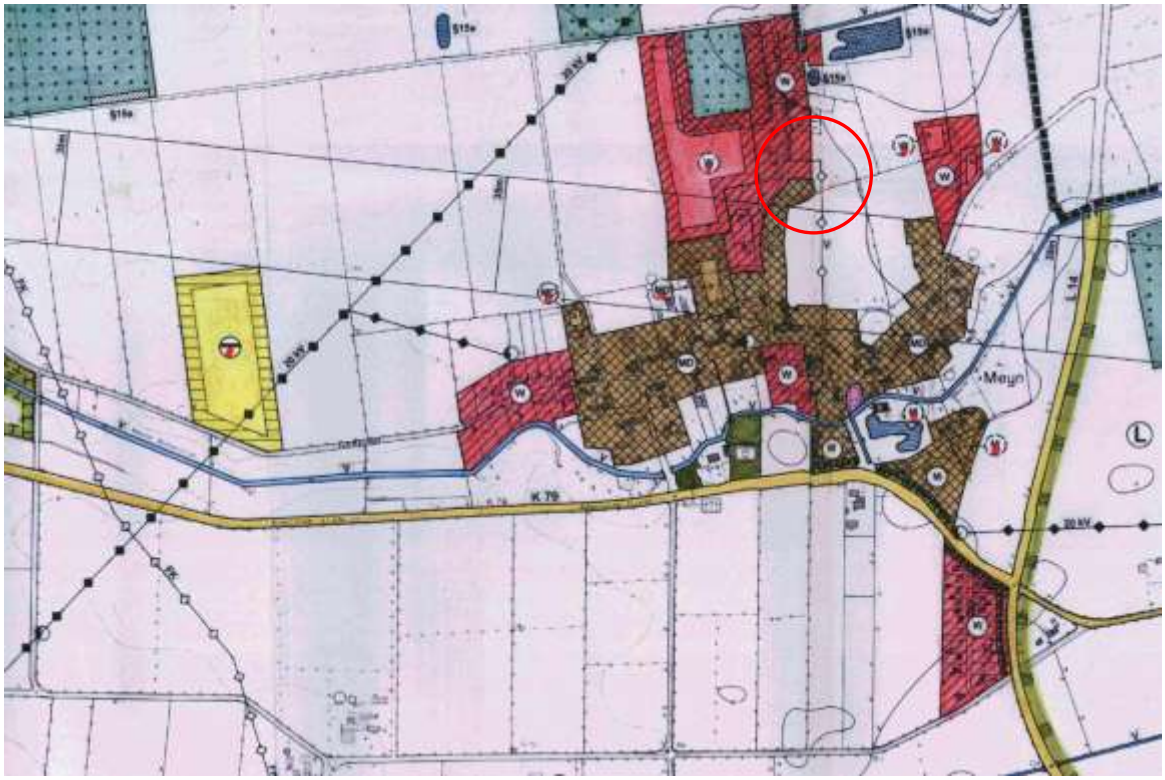
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan ist der straßenseitige Bereich im Norderweg 10 im südlichen Teil als Dorfgebiet (MD) und im nördlichen Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östliche Teil und die übrigen Flurstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Meyn:



Bebauungsplan
Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Objekt (Norderweg 10) liegt straßenseitig hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Nach § 34 BauGB sind hier Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die übrigen Flächen und Flurstücke liegen in einem 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):

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 11/22); eingetragen am 27.05.2022.

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

Baulasten
Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 18.12.2023 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten des Grundstücks existieren.

Altlasten
Die Abfrage beim Altlastenkataster wird durch das Amtsgericht vorgenommen. Sofern hier Eintragungen existieren, werden diese durch das Gericht bekannt gegeben. Eventuelle Auswirkungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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 Wertermittlungsobjekt besteht aus folgenden Einzelflächen:

- Flurstück 20/9 (Gebäude- und Freifläche, Norderweg 10, Toft) mit einer Größe von 16.625 m²: Unregelmäßige Ausbildung, nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, Grundstücksfront zum Norderweg ca. 125 m
- Flurstück 7/7 (Landwirtschaftsfläche, Süderlücken) mit einer Größe von 27.618 m²: Rechteckige Ausbildung, ebene Oberflächenbeschaffenheit, Breite zur nördlich verlaufenden Schafflunder Straße ca. 60 m
- Flurstück 92 (Landwirtschaftsfläche, Westerwiese) mit einer Größe von 11.719 m²: Unregelmäßige, annähernd rechteckförmige Ausbildung, Geländeoberfläche fällt zum Meyner Mühlenstrom nach Süden leicht ab, Grundstücksfront zur Straße Zum Waldbad ca. 270 m
- Flurstück 95 (Landwirtschaftsfläche, Westerwiese) mit einer Größe von 8.682 m²: Unregelmäßige rechteckförmige Ausbildung, Geländeoberfläche fällt zum Meyner Mühlenstrom nach Süden leicht ab, Grundstücksfront zur Straße Zum Waldbad ca. 155 m
- Flurstück 93/1 (Landwirtschaftsfläche, Westerwiese) mit einer Größe von 14.996 m²: Unregelmäßige, annähernd rechteckförmige Ausbildung, Geländeoberfläche fällt zum Meyner Mühlenstrom nach Norden leicht ab, Grundstücksfront zur Schafflunder Straße ca. 270 m
- Flurstück 96/1 (Landwirtschaftsfläche, Westerwiese) mit einer Größe von 6.442 m²: Annähernd rechteckige Ausbildung östlich mit einer Zufahrt zur Schafflunder Straße, Geländeoberfläche fällt zum Meyner Mühlenstrom nach Norden leicht ab, Fläche liegt parallel zum straßenseitigen Flurstück 97/1
- Flurstück 97/1 (Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche, Westerwiese) mit einer Größe von 3.364 m²: Rechteckige Ausbildung, Geländeoberfläche fällt zum Meyner Mühlenstrom nach Norden leicht ab, Grundstücksfront zur Schafflunder Straße ca. 170 m

Die Flurstücke 92, 93/1, 95, 96/1 und 97/1 liegen zusammenhängend am westlichen Ortsrand bzw. sind durch den Meyner Mühlenstrom unterteilt, das Flurstück 7/7 liegt am südlichen Ortsrand und das Flurstück 20/9 mit der Bebauung in Ortslage.

Den anliegenden Auszügen aus der Liegenschaftskarte sind die genauen Formen zu entnehmen. Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen.

2.3.2 Nutzung

Das Flurstück 20/9 (Norderweg 10) ist im südlichen Bereich zur Straße mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung (Abnahmewohnung) und einem Wintergartenanbau bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Hauptwohnung befindet sich laut Auskunft beim Ortstermin seit etwa 4 Jahren in einem nicht geräumten und unbewohnten Zustand. Die Einliegerwohnung ist vermietet, konnte beim Ortstermin jedoch nicht von innen besichtigt werden. Gemäß Angabe wird hierfür eine monatliche Warmmiete von 500 € entrichtet.

Nördlich der Einliegerwohnung liegt eine einfache Blechgarage und im Anschluss eine Art Doppelcarport bzw. Unterstand mit geschlossenem Abstellraum. Wiederrum nördlich hiervon ist an der Grenze zu den Grünlandflächen ein ehemaliger Maschinenschuppen (Werkstatt) vorhanden.

Östlich an das Wohnhaus angesetzt existiert, über einen Zwischenbau verbunden, ein zweigeschossiges Stallgebäude. Ein weiteres Stallgebäude mit offenen Unterständen findet sich östlich des o.g. Stallgebäudes.

Weiterhin sind zwei Gartenhäuser in Holzbauweise und ein weiteres, kleines Nebengebäude aus Restbaustoffen auf der Grundstücksfläche zu finden.

In den eingesehenen Nebengebäuden sind zum Teil verschiedene Gegenstände eingelagert, so dass entsprechend mit Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Gleiches gilt vereinzelt für die Außenanlagen.

Die nicht überbauten Flächen im Bereich der Gebäude sind mit einfachen Befestigungen angelegt. Insgesamt befinden sich die Gebäude und die Freiflächen vorwiegend in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand.

Die nördlich und östlich von den Gebäuden liegenden Grünlandflächen sind überwiegend mit Grasbewuchs versehen.

Die Flurstücke 92, 93/1, 95, 96/1 und 97/1 stellen sich als Grünlandflächen dar und das Flurstück 7/7 als Ackerlandfläche.

Beim Ortstermin und im Nachgang gab es unterschiedliche Auskünfte der Beteiligten über die Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen. Diesbezüglich wird auf die Regelungen über das Sonderkündigungsrecht im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens hingewiesen.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Flurstück 20/9 mit der Bebauung wird durch den Norderweg 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 das öffentliche Netz
- Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz bzw. Versickerung

Die landwirtschaftlichen Flächen werden zum Teil durch die Schafflunder Straße bzw. durch die Straße Zum Waldbad erschlossen. Hierbei handelt es sich jeweils um ausgebaute und asphaltierte Straßen. Die Flurstücke nördlich und südlich des Meyner Mühlenstroms sind über zwei kleine Brücken miteinander verbunden.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks (Norderweg 10) aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Die ursprünglichen Baujahre der vorhandenen Gebäude sind zum Teil nicht abschließend bekannt geworden, da hierüber keine Bauunterlagen bzw. anderweitige Informationen erhältlich waren. Das Baujahr des Wohnhauses datiert laut Auskunft beim Ortstermin vermutlich auf den Zeitraum um das Jahr 1900. In den Bauakten fanden sich lediglich folgende Dokumentationen:

- ca. 1962: Anbau einer Abnahmewohnung (westlicher Teil am Wohnhaus)
- ca. 1963: Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Gebäude am Wohnhaus)

Folgende Erweiterungen bzw. Bauten sind in den Bauakten bzw. den Lageplänen für die o.g. Maßnahmen nicht dargestellt:

- Blechgarage
- Doppelcarport/Unterstand mit Abstellraum
- Maschinenschuppen
- Offene Unterstände am östlichen Stallgebäude
- Wohnhaus: Anbau Wintergarten, Eingangsbereich Einliegerwohnung, Ausbau Dachgeschoss

Bei einigen der aufgeführten Bauten handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um verfahrensfreie Bauvorhaben. Für eine verbindliche Klärung wird empfohlen, ggf. mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Bauamt Rücksprache zu halten.

Insbesondere der Ausbau des Dachgeschosses erscheint nachträglich nicht genehmigungsfähig zu sein, da die lichten Raumhöhen hier lediglich ca. 2,05 m betragen. Auch die Zugangstreppe entspricht nicht der DIN.

Geschosse:	Wohnhaus: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Größe:	Die Wohn- und Nutzfläche im Bereich des Wohnhauses beträgt überschlägig insgesamt rd. 245 m². Hiervon entfallen auf die einzelnen Bereiche folgende Größen: Wohnfläche Hauptwohnung EG rd. 100 m² Wohnfläche Einliegerwohnung EG rd. 40 m² Nutzfläche ausgebautes DG rd. 65 m² Nutzfläche Zwischenbau EG rd. 40 m² Die o.g. Angaben basieren auf eigenen überschlägigen Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Teil-/Zeichnungen bzw. der in Teilen erfolgten Innenbesichtigung. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Hauptwohnung:

Erdgeschoss:	Flur, Waschküche, Bad, Küche, Abstellraum/Speisekammer, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer
Dachgeschoss:	Flur, 3 ausgebaute Räume, Küche, Bad; Bodenraum

Einliegerwohung:

Erdgeschoss:	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände im Dachgeschoss
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.; stellenweise aufgeständerter Holzfußboden
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau; Anbau Abnahmewohnung Stahlbetondecke mit Estrichaufbau, o.ä.
Dachform:	Satteldach, Eindeckung mit Eternitwellplatten, Fallrohre und Dachrinnen überwiegend aus Kunststoff
Geschosstreppe:	Einfache Holzstiege ins Dachgeschoss (nicht DIN gerecht)
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Ältere Holztüren
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage gemäß Auskunft ca. 13 Jahre alt, Solarthermie auf der Dachfläche zur Brauchwassererwärmung
Sonstiges:	Eingeschossiger Anbau (Eingangssituation Einliegerwohnung)
	Wintergartenanbau

Raumbeschreibung:
Hauptwohnung:

Erdgeschoss:

Räume:	Flur, Waschküche, Bad, Küche, Abstellraum/Speisekammer, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer
Wandverkleidungen:	Holzwerkstoffpaneele, Putz und Anstrich, Tapeten; Bad: Fliesen, Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Plattenverkleidungen, Putz und Anstrich
Fußböden:	Estrich, Fliesen, Teppichboden; Bad, Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten, innenliegender Raum
Küche:	Einfache Küchenzeile
Sonstiges:	Ölfeuerungsanlage in der Küche; nicht geräumter Zustand; Abstellraum/Speisekammer mit Schimmelbeaufschlagung

Dachgeschoss:

Räume:	Flur, 3 ausgebaute Räume, Küche, Bad; Bodenraum
Wandverkleidungen:	Profilholzverkleidung, Tapeten; Bad, Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Profilholzverkleidung
Fußböden:	Teppichboden; Bad/Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, Dusche mit Kabine, Stand-WC mit Spülkasten
Küche:	Einfache Küchenzeile
Sonstiges:	Nicht geräumter Zustand; lichte Raumhöhe ca. 2,05 m; Bodenraum mit Wasserspeicher (Solaranlage)

Einliegerwohnung:

Allgemein:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Für die Bewertung wird insgesamt eine eher einfache Ausstattung unterstellt.

Maschinenschuppen (Werkstatt):

Außenwände:	Sockel zum Teil massives Mauerwerk, ansonsten Holztragwerk mit Blechverkleidungen
Dachform:	Pultdach, Eindeckung mit Eternitwellplatten
Fenster/Türen:	Einfache Brettertüren und Holzfenster
Nutzfläche:	Überschlägig ca. 80 m²
Sonstiges:	Baufälliger Zustand

Stallgebäude (am Wohnhaus):

Außenwände:	Erdgeschoss massives Rotsteinmauerwerk, Obergeschoss: Holztragwerk mit Blechverkleidung
Unterer Abschluss:	Betonboden
Geschossdecken:	Stahlbetonrippendecke
Dachform:	Satteldach, Eindeckung mit Eternitwellplatten
Fenster/Türen:	Einfache Brettertüren und Tore, einfache Metall-Stallfenster
Nutzfläche:	ca. 194 m²
Sonstiges:	Mäßiger baulicher Zustand

Stallgebäude/Unterstand:

Außenwände:	Sockel z.T. massives Mauerwerk, ansonsten Holztragwerk mit Blechverkleidungen
Unterer Abschluss:	Teilweise Betonboden
Dachform:	Pultdach, Eindeckung mit Eternitwellplatten und Trapezblech
Fenster/Türen:	Einfache Blechschiebetore, stellenweise offen
Nutzfläche:	Überschlägig ca. 140 m²
Sonstiges:	Baufälliger Zustand - Dachfläche zum Teil uneben

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Siehe unter Punkt Sonstiges
Einstufung Zustand:	Insgesamt mäßiger bis schlechter, ungepflegter und überwiegend vernachlässigter Zustand.
Sonstiges:	Es muss im Bereich des Wohnhauses und des Stallgebäudes mit umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie baulichen Instandsetzungsmaßnahmen (Scheiben tlw. blind, Dachrinnen beschädigt, Verblendfugen westlicher Giebel z.T. ausgewaschen, u.a.) gerechnet werden. Das Wohnhaus und die Nebengebäude befinden sich in Teilen in einem nicht geräumten Zustand, so dass Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen anfallen. In den Außenanlagen finden sich vereinzelt verschiedene Ablagerungen, entsprechend fallen auch hier Maßnahmen an. Die Nebengebäude weisen überwiegend einen schlechten bis baufälligen Zustand auf, der einen Abbruch nahelegt.

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 (Wohnhaus) wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung demnach überwiegend im Bereich der Standardstufe 2 anzusiedeln.

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, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; 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, Vorhangfassade (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
Dach	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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, 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
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 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
Innen-wände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	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
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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
Sonstige technische Ausstattung	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 Kippsicherungen	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						
1.21 EG, vollausgebautes DG						
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		0,75	0,25			11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			0,75	0,25		9%
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
Ermittelte Standardstufe: 2,0						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich für das Wohnhaus ein NHK 2010 Wert von 889 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 2,0.

Der Zwischenbau und das Stallgebäude werden sachverständig unter der Objektart Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager mit einem NHK 2010 Wert von 245 €/m² bei einer Standardstufe von 1,0 erfasst.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung und des äußeren Eindrucks als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres bzw. der vorhandenen Aufbauten und Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, 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.

Wohnhaus:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	65 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	61 Jahre (angenommenes fiktives Baujahr insgesamt ca. 1962 (Anbau Abnahmewohnung))
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	11 Jahre

Zwischenbau, Stallgebäude:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	30 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	60 Jahre (angenommenes Baujahr für beide Baukörper ca. 1963)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	5 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	1
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	1

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	65
tatsächliches Alter:	Jahre	61
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	11
relatives Gebäudealter:		94

		Zwischenbau, Stallgebäude
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	30
tatsächliches Alter:	Jahre	60
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	5
relatives Gebäudealter:		200

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.

Flurstück 20/9:

Plattierungen:	Hoffläche mit Kieselbelag, stellenweise Betonflächen o.ä., im Zugangsbereich zum Wohnhaus Plattenbeläge
Einfriedung:	Buschwerk, Baumbestand, Knicks, verschiedene Zäune bzw. Zufahrt offen gehalten
Gartenanlage:	Teilweise Rasenflächen und Baumstand im Bereich der Gebäude; Grünlandfläche mit Grasbewuchs
Nebengebäude:	Zwei Gartenhäuser: Holzbauweise - mäßiger baulicher Zustand Doppelcarport mit Abstellraum: Einfache Holzbauweise mit Blechverkleidungen, Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten - insgesamt baufälliger Zustand, Dach in Teilen eingestürzt Blechgarage: Blechverkleidung, Pultdach mit Blecheindeckung, Metallschwingtor Nebengebäude: Holzbauweise mit Blech- und, Holzverkleidungen, alten Türelementen, u.a., Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten - baufälliger Zustand Wintergartenanbau (südlich am Wohnhaus): Holzbauweise mit Holzfensterelementen, flach geneigtes Dach mit Eindeckung aus Doppelstegplatten
Einstufung:	Einfache Gestaltung, teilweise ungepflegter Zustand; vereinzelt verschiede Ablagerungen wie z.B. alte Autoreifen, Restbaustoffe, u.a.
Landw. Flächen:	Die übrigen Flurstücke sind mit Knicks, Baumbestand oder Zäunen eingefasst bzw. auch zum Teil offen gehalten.

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 vorrangig das Sachwertverfahren und unterstützend das Ertragswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher 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 selbständig 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 Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2022 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 70 €/m² für Wohnbauflächen bei einer Bezugsgröße von 1.200 m² herausgegeben. Ackerlandflächen sind mit einem Bodenrichtwert von 2,90 €/m² und Grünlandflächen mit 1,90 €/m² ausgewiesen.

Die vorhandene Grundstücksgröße im Norderweg (Flurstück 20/9) beträgt insgesamt 16.625 m² und weist unterschiedliche Nutzungsarten auf.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Für die Bodenwertermittlung der Fläche im Norderweg erfolgt eine fiktive Aufteilung des Grundstücks in verschiedene Nutzungsarten. Die einzelnen Größen bzw. Flächenanteile wurden überschlägig aus der Katasterkarte abgegriffen.

- Gebäude- und Freifläche rd. 3.000 m²
- Baulandflächen im Bereich zur Straße rd. 2.200 m²
- Hausnahe Grünlandfläche (Restfläche) rd. 11.425 m²

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen. Diese berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m² bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m² gezahlt werden. Die Faktoren sind lediglich bis zu einer Größe von 1.500 m² ausgewiesen.

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.

Für die Gebäude- und Freifläche erfolgt, in Ermangelung von Umrechnungsfaktoren, aufgrund der Größe, der Lage und der vorhandenen Bebauung sachverständig ein pauschaler Wertansatz von rd. 60 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes. Die hausnahe Grünlandfläche wird mit dem doppelten Ansatz des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für Grünlandflächen in Ansatz gebracht.

Ansonsten sind Abweichungen in diesem Fall, abgesehen von den o.g. Anpassungen sowie einer Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung von rd. 3 % für die Bauflächen, nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

- Gebäude- und Freifläche: 70 €/m² x 0,60 x 1,03 = 43,26 €/m² rd. 45 €/m²
- Baulandflächen: 70 €/m² x 1,03 = 72,10 €/m² rd. 70 €/m²
- Hausnahe Grünlandfläche (Restfläche): 1,90 m² x 2 = 3,80 €/m²
- Ackerlandfläche: 2,90 €/m²
- Grünlandflächen: 1,90 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
marktübliche Fläche	Gebäude- und Freifläche	3.000	45,00	135.000
∑ marktübliche Flächen		3.000		135.000
zusätzliche Fläche	Baulandfläche	2.200	70,00	154.000
zusätzliche Fläche	Rest Flurstck. 20/09	11.425	3,80	43.415
zusätzliche Fläche	Flurstck. 7/7	27.618	2,90	80.092
zusätzliche Fläche	Flurstck. 97/1	3.364	1,90	6.392
zusätzliche Fläche	Flurstck. 96/1	6.442	1,90	12.240
zusätzliche Fläche	Flurstck. 95	8.682	1,90	16.496
zusätzliche Fläche	Flurstck. 93/1	14.996	1,90	28.492
zusätzliche Fläche	Flurstck. 92	11.719	1,90	22.266
∑ zusätzliche Flächen (boG)		86.446		363.393
Bodenwert insgesamt		89.446		498.393

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, Drempel) 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 Drempel 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 Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche

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

Als besonderes Bauteil wird im vorliegenden Fall der eingeschossige Anbau (Eingangsbereich Einliegerwohnung) mit einem pauschalen Wertansatz von 4.000 € erfasst. Zudem erfolgt ein Zuschlag von 5 %, da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt. 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 Baupreisindexes 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	Zwischenbau	Stallgebäude
Angaben zum Gebäude				
Bruttogrundfläche	m²	334	45	432
NHK 2010	€/m²	889	245	245
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten				
Zuschlag für besondere Bauteile	€	4.000	0	0
Zuschlag für Zweifamilienhaus	%	5,0	0,0	0,0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	315.772	11.025	105.840
Baupreisindex am WE-Stichtag		178,30	180,90	180,90
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	563.021	19.944	191.465
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	65	30	30
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	61	60	60
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	11	5	5
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,1692	0,1667	0,1667
Gebäudesachwert	€	95.263	3.325	31.917
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	130.505		

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		€	4.000
Blechgarage		€	500
Wintergarten		€	5.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	12.500

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)	€	135.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	130.505
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	12.500
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	278.005

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).

Im letzten Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Kreises Schleswig-Flensburg sind entsprechende Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Unter Anwendung der vorliegenden Parameter (Bodenwert, vorläufiger Sachwert) ergibt sich in Anlehnung an die veröffentlichten Daten ein Sachwertfaktor von rd. 1,20.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung, des derzeitigen Marktgeschehens, den allgemeinen Rahmenbedingungen, der Objektart und der Objektbeschaffenheit (Altbausubstanz) wird sachverständig aktuell eine Dämpfung des ausgewiesenen Faktors um rd. 30 % vorgenommen, so dass sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,85 ergibt.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	278.005
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,85	
Marktanpassung	in €	-41.701
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	236.304

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Es muss im Bereich des Wohnhauses und des Stallgebäude mit umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie baulichen Instandsetzungsmaßnahmen (Scheiben tlw. blind, Dachrinnen beschädigt, Verblendfugen westlicher Giebel z.T. ausgewaschen, u.a.) gerechnet werden.
- Das Wohnhaus und die Nebengebäude befinden sich in Teilen in einem nicht geräumten Zustand, so dass Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen anfallen.
- In den Außenanlagen finden sich vereinzelt verschiedene Ablagerungen, entsprechend fallen auch hier Maßnahmen an.

- Die Nebengebäude weisen überwiegend einen schlechten bis baufälligen Zustand auf, der einen Abbruch nahelegt.
- Mehrere Gebäude, Aus- und Anbauten sind nicht in den Bauakten dokumentiert.

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 wurden sachverständig insgesamt im Bereich mittlere Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien eingestuft.

Entsprechend erfolgt aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, ein Abschlag von jeweils rd. 50 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.

Ergänzend wird für den Abbruch der baufälligen Nebengebäude, für die Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen in den Gebäuden sowie in den Außenanlagen insgesamt ein pauschaler Abschlag von 20.000 € in Ansatz gebracht.

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Zwischenbau	Stallgebäude
Ansatz boG Gebäude in €	€	-47.500	-1.500	-16.000
Ansatz boG Gebäude in %				
	€	0	0	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-47.500	-1.500	-16.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	-20.000		
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	363.393		
Wertansatz der boG´s	€	278.393		

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	€	236.304
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	278.393
Sachwert des Grundstück	€	514.697
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	515.000

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 Wertermittlungsstichtag 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 Schleswig-Flensburg 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. Beim Mietansatz wird entsprechend die Lage, die Beschaffenheit und die Größe der Mieträume berücksichtigt. Für die Hauptwohnung wird, unter Berücksichtigung der ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss, eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 5,70 €/m², für die Einliegerwohnung von 8,00 €/m², für den Zwischenbau von 2,00 €/m² (Garage, Lagerfläche) und für das Stallgebäude von 1,50 €/m² (Lagerfläche) als angemessen angesehen.

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	Monatsmiete	Monatsmiete
		m²		€
1	Hauptwhg. EG+DG	165	5,70 €/m²	941
1	Einliegerwhg. EG	40	8,00 €/m²	320
1	Zwischenbau	40	2,00 €/m²	80
1	Stallgebäude	194	1,50 €/m²	291
4		439		1.632
jährlicher Rohertrag			€	19.584

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			€	19.584
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	20	-3.917
jährlicher Reinertrag			€	15.667

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 Schleswig-Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht 2021/2022 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herausgegeben. In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Anfang 2023 werden für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,5 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten und der Objektart wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 4,5 % 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 9,6 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			€	15.667
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-6.075
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	9.592
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	9,6	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,50	
Kapitalisierungsfaktor			7,6816	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	73.683

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)			€	135.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	73.683
vorläufiger Ertragswert			€	208.683

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Zusätzlich werden im vorliegenden Fall unter diesem Punkt die Blechgarage und der Wintergarten erfasst, da diese in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden haben.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-85.000
Blechgarage, Wintergarten			€	5.500
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	363.393
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	283.893

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			€	208.683
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	283.893
Ertragswert			€	492.576
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	493.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einem Stallanbau. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses datiert gemäß Auskunft beim Ortstermin etwa auf das Jahr 1900. Die Errichtung des Stallgebäudes erfolgte etwa im Jahr 1963. Die Wohn- und Nutzfläche im Bereich des Wohngebäudes beträgt insgesamt etwa 245 m² und die Nutzfläche im Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes etwa 194 m². Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war lediglich die Einliegerwohnung bewohnt.

Zudem existieren mehrere überwiegend baufällige Nebengebäude. Neben den Gebäude- und Freiflächen im Norderweg sind zwei Baugrundstücke abteilbar, der verbleibende Grundstücksanteil stellt sich als landwirtschaftliche Grünfläche dar.

Zugehörig sind außerhalb der Ortslage weiterhin eine Ackerfläche von 27.618 m² und mehrere zusammenliegende Flurstücke (Grünlandflächen) mit einer Gesamtgröße von 45.203 m².

3.7 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 (=515.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=493.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich nach Auffassung des Sachverständigen insgesamt 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, zu

515.000 €

(in Worten: Fünfhundertfünfzehntausend Euro)

abgeleitet.

Die Einzelwerte des im Grundbuch von Meyn Blatt 23 ausgewiesenen Grundbesitzes betragen:

- BVNr. 1: Flur 1, Flurstück 96/1 rd. **12.500 €**
- BVNr. 2: Flur 1, Flurstück 97/1 rd. **6.500 €**
- BVNr. 3: Flur 1, Flurstück 92, 93/1 rd. **51.000 €**
- BVNr. 4: Flur 1, Flurstück 95, 20/9 und Flur 6, Flurstück 7/7 rd. **445.000 €**

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

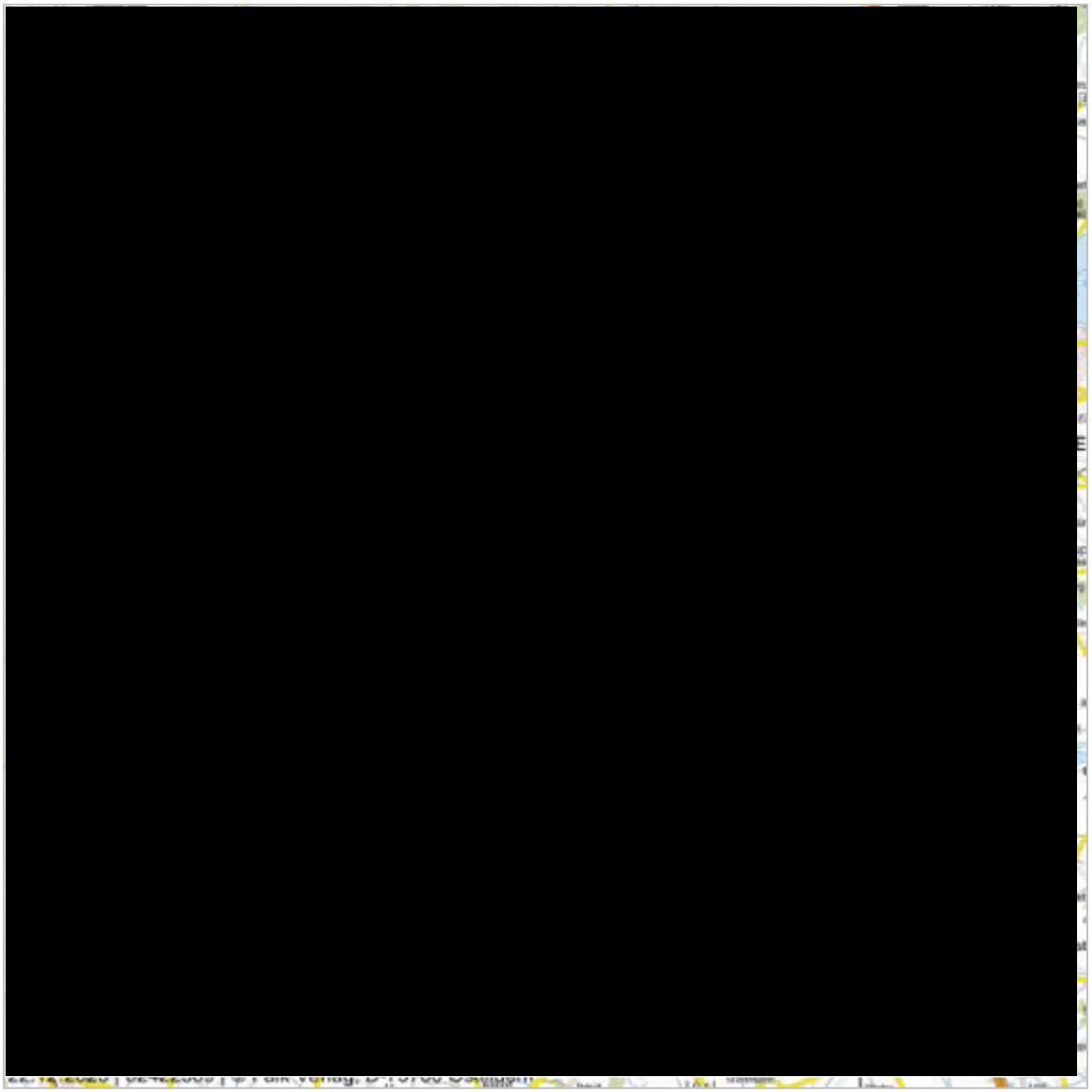
Tolk, den 12.01.2024

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

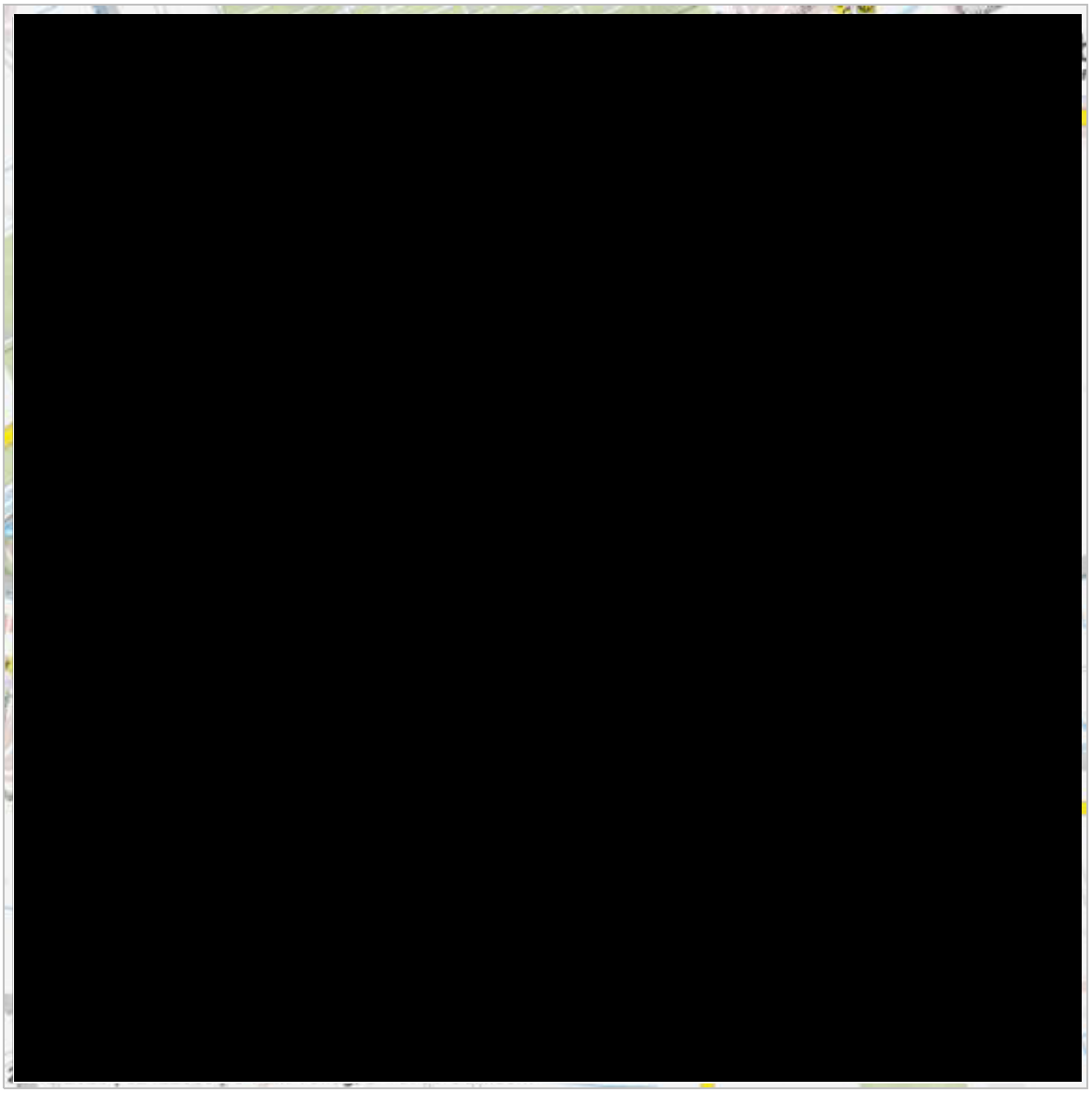
8 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



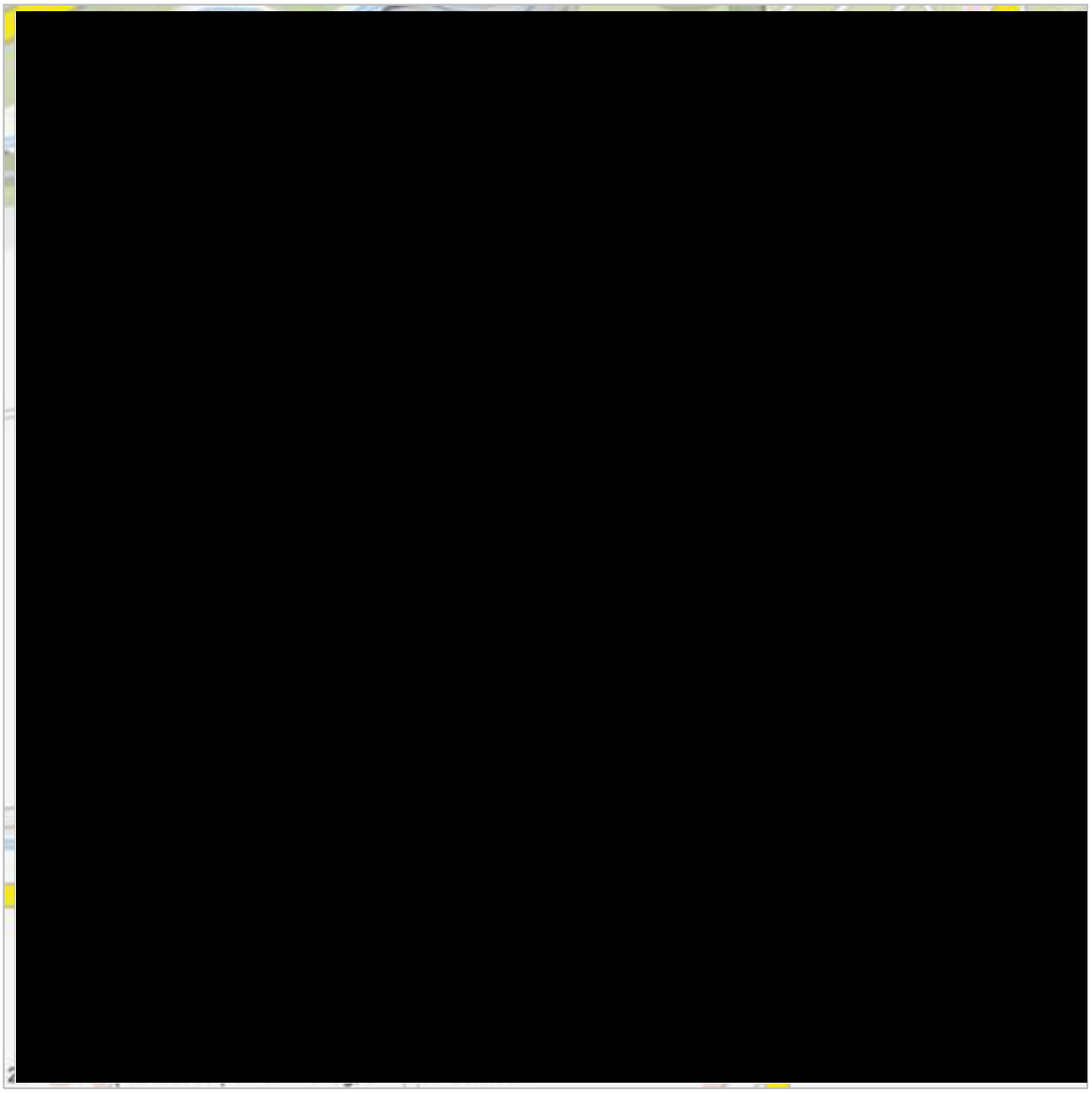
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

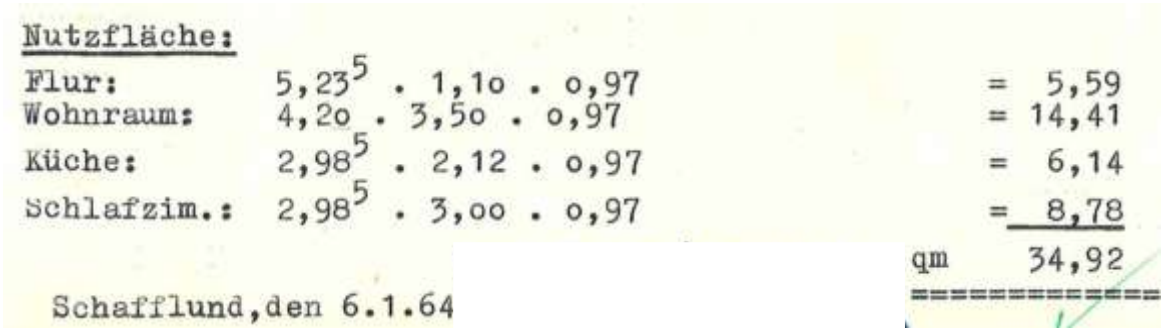
Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Flächenberechnungen aus der Bauakte

Abnahmewohnung

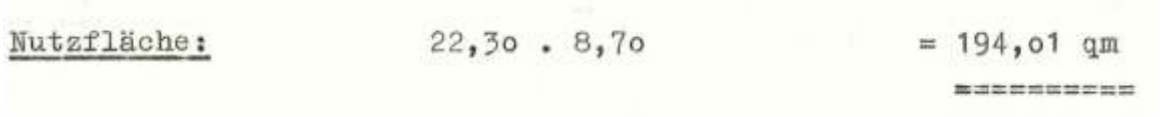


Nutzfläche:		
Flur:	$5,23^{5} \cdot 1,1o \cdot o,97$	= 5,59
Wohnraum:	$4,2o \cdot 3,5o \cdot o,97$	= 14,41
Küche:	$2,98^{5} \cdot 2,12 \cdot o,97$	= 6,14
Schlafzim.:	$2,98^{5} \cdot 3,oo \cdot o,97$	= 8,78
		qm 34,92

Schafflund, den 6.1.64

rd. 35 m² + rd. 5 m² (eingeschossiger Anbau) = rd. 40 m²

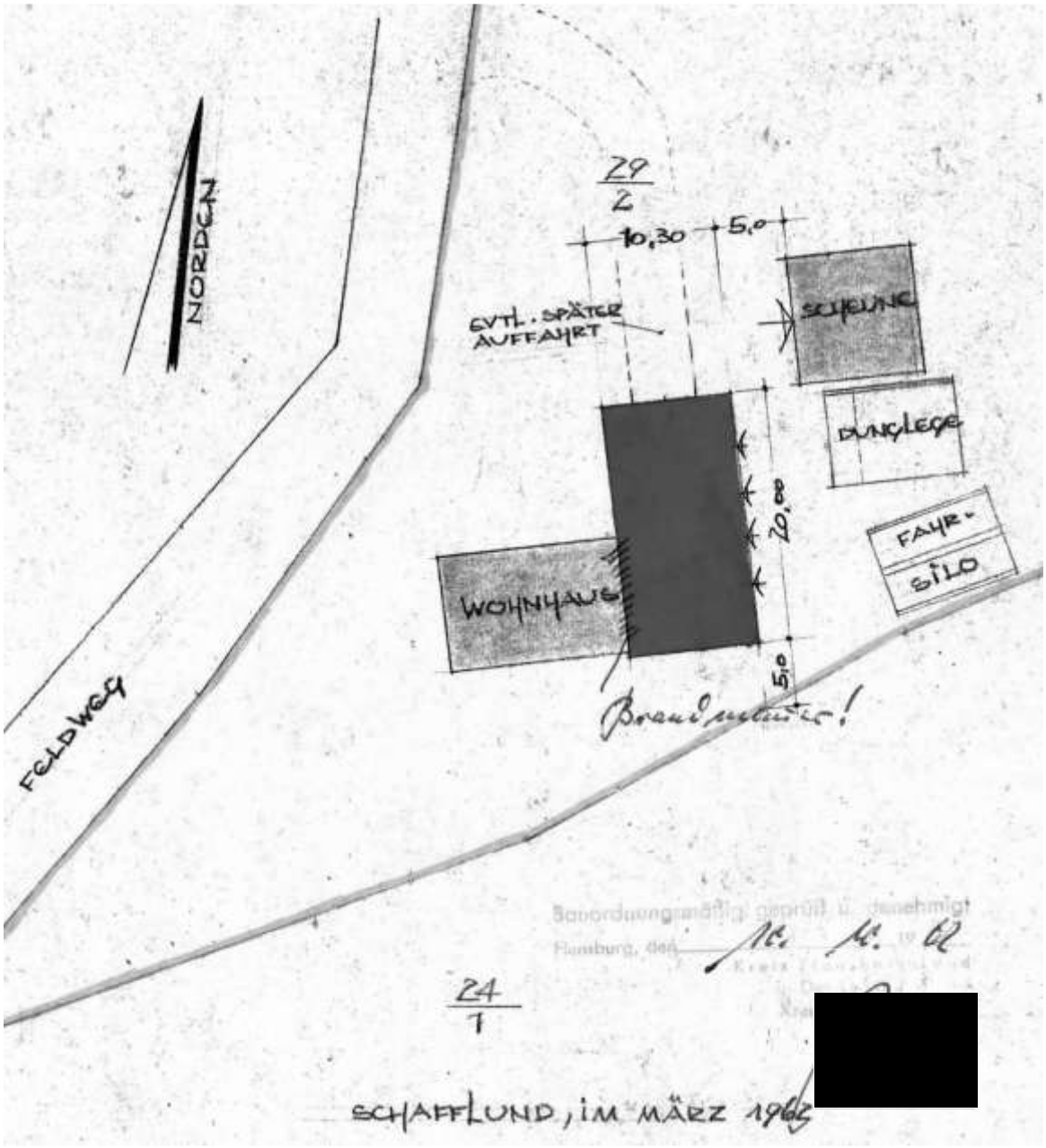
Stallgebäude



Nutzfläche:	22,3o . 8,7o	= 194,o1 qm

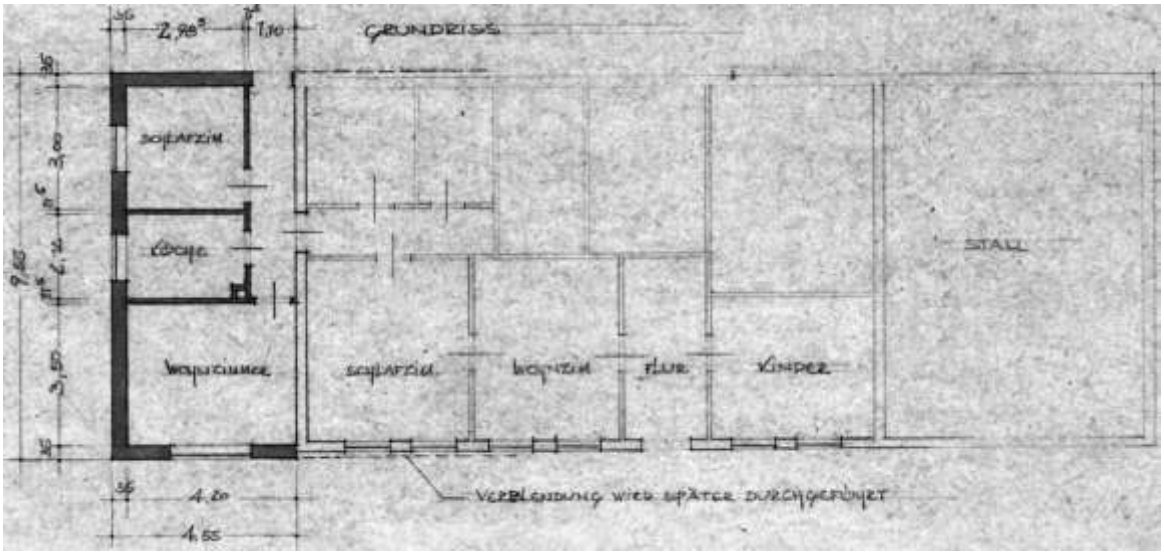
Zeichnungen aus der Bauakte

Lageplan

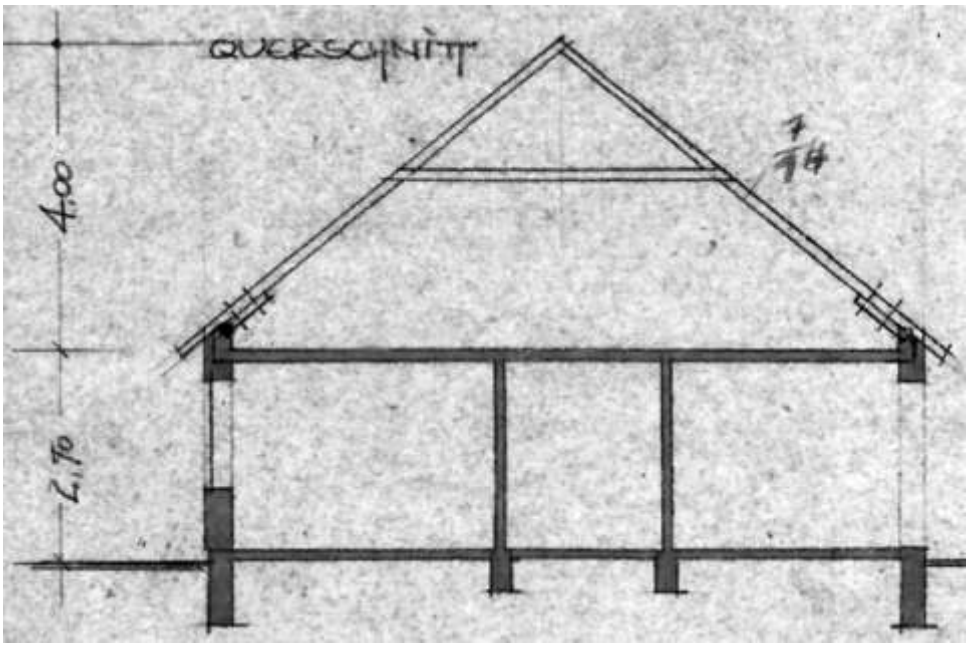


Anbau einer Abnahmewohnung (ca. 1962)

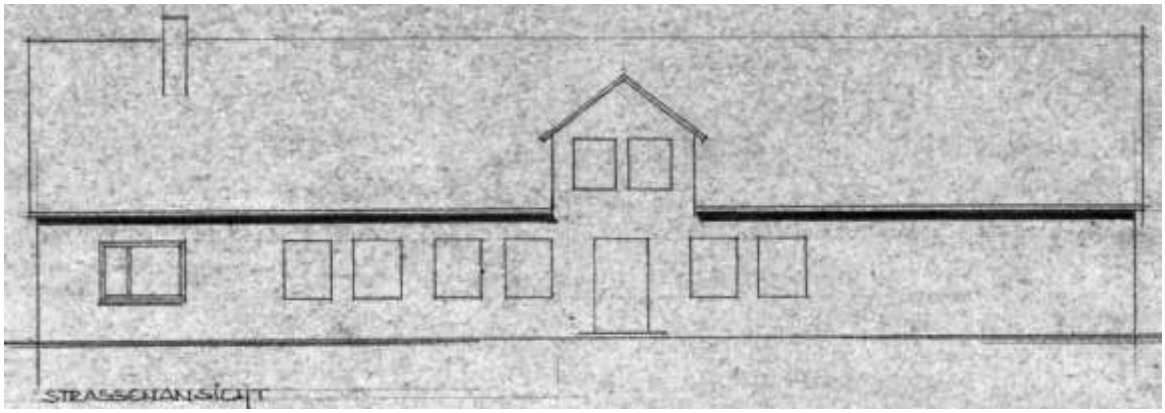
Grundriss Erdgeschoss

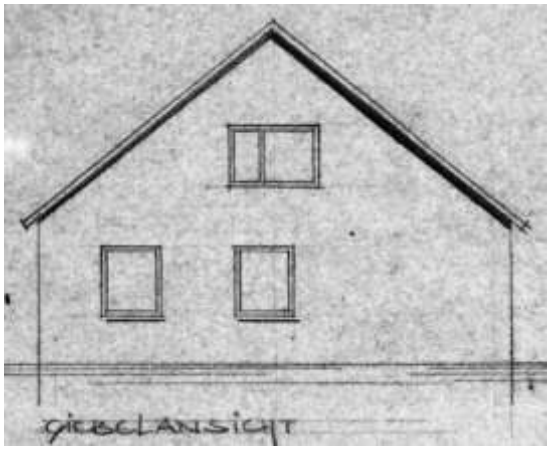


Schnitt



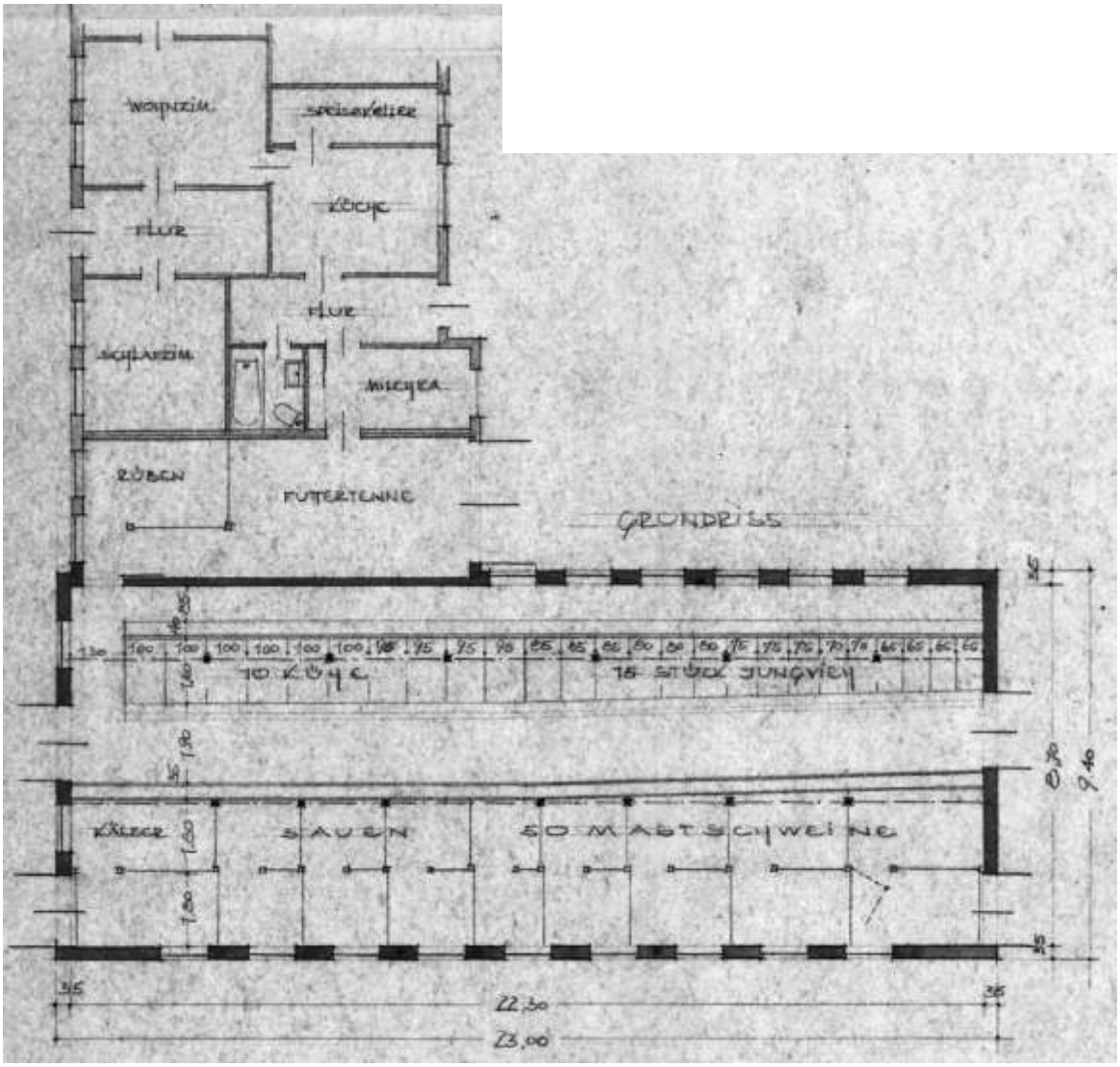
Ansichten



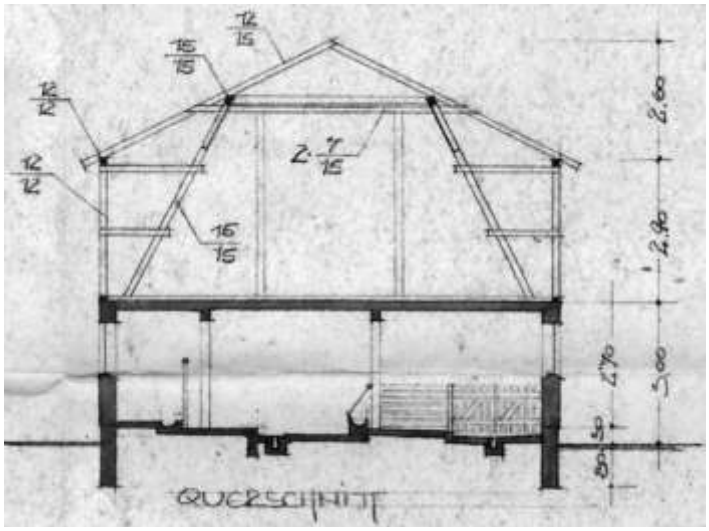


Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (ca. 1963)

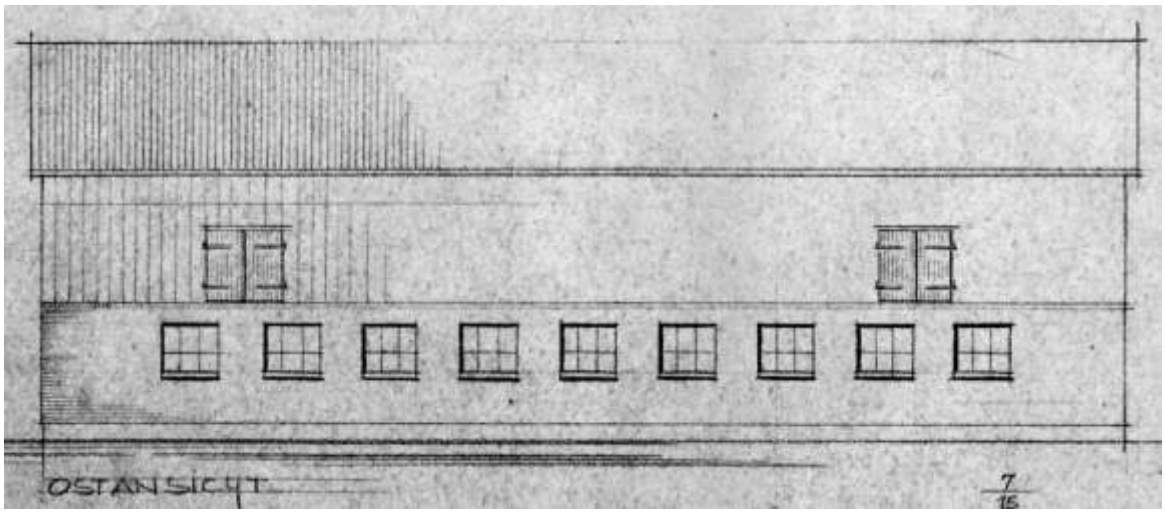
Grundriss Erdgeschoss

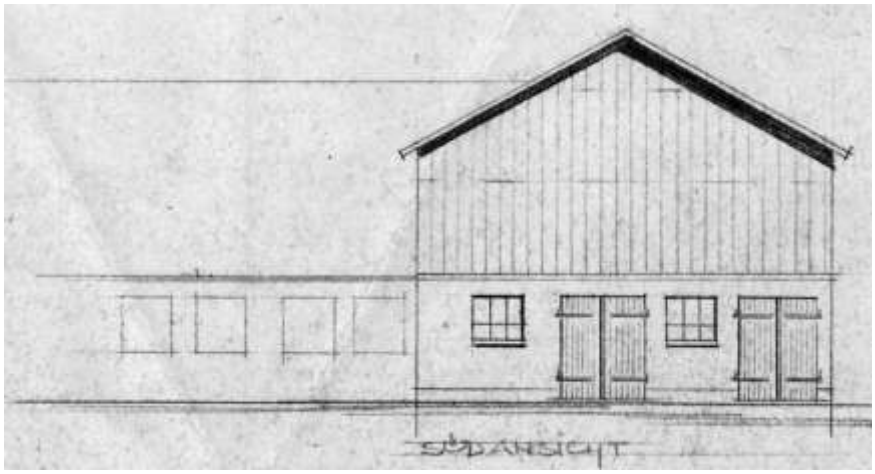


Schnitt



Ansichten





Fotodokumentation

Ansicht Wohnhaus von Süd-Westen

Südliche Fassade mit Wintergartenanbau

Nördliche Fassade mit Zwischenbau und Eingang zur Hauptwohnung

Nördliche Fassade mit Eingang zur Einliegerwohnung

Hauptwohnung – EG: Flur mit Holzstiege ins DG

EG: Waschküche

EG: Bad

EG: Küche

EG: Küche mit Heizungsanlage

EG: Abstellraum/Speisekammer

EG: Abstellraum/Speisekammer

EG: Wohn- und Esszimmer

EG: Wohn- und Esszimmer

EG: Schlafzimmer

DG: Flur

DG: Ausgebauter Raum

DG: Küche

DG: Ausgebauter Raum

DG: Ausgebauter Raum

DG: Bad

Ansicht Stallgebäude von Westen

Ansicht Stallgebäude von Osten

Innenansicht Stallgebäude

Ansicht Maschinenschuppen (Werkstatt) von Süd-Westen

Ansicht Maschinenschuppen (Werkstatt) Osten

Blechgarage und Doppelcarport/Unterstand

Innenansicht Doppelcarport/Unterstand

Seitenansicht östliches Stallgebäude

Ansicht Stallgebäude/Unterstände von Süden

Ansicht Stallgebäude/Unterstände von Süd-Osten

Nebengebäude

Ablagerungen im Bereich der Außenanlagen

Nördliche Grünlandfläche

Nördliche Grünlandfläche mit Blick zur Straße

Nördliche Grünlandfläche im Bereich zur Straße

Blick von der Straße Richtung Osten

Blick über die Schafflunder Straße auf das Flurstück 7/7

Flurstück 7/7 Blick Richtung Süden

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei – Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Flensburger Str. 9 - 24894 Tolk – Telefon: 04622 / 414038 – Telefax: 04622 / 414039
info@immobilienbewertung-bernabei.de – www.immobilienbewertung-bernabei.de

Blick von der Schafflunder Straße auf das Flurstück 97/1 und 96/1

Blick von der Straße Zum Waldbad auf das Flurstück 95

Blick Richtung Westen auf das Flurstück 92

Blick Richtung Westen auf das Flurstück 93/1