

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: Stoltebüll
Gemarkung: Stoltebüll
Lagebezeichnung: Resthof und landwirtschaftliche Flächen,
Schulstraße 1, 24409 Stoltebüll
Flur: 2
Flurstück: 52/1, 75/1
Größe: 24.120 m², 38.122 m²
Grundbuch: Stoltebüll Blatt 46 BVNr. 2
Aktenzeichen: 50 K 11/25



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 26.06.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

334.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
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	18
3. ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES	20
3.1 Grundlagen	20
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2 Kaufpreissammlung	20
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	20
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	23
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4 Gesamtbodenwert	24
3.4 Sachwertverfahren	25
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	32

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	33
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	33
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	36
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	36
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.5.5 Ertragswert	37
3.6 Zusammenfassung	37
3.7 Verkehrswert	38

- Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Fotografien des Objektes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 28.05.2025 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 11/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Stoltebüll Blatt 46 unter BVNr. 2 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Donnerstag, den 26.06.2025 in der Zeit von ca. 14.00 – 14.30 Uhr von außen durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

Eine Information an die beiden Eigentümer über den angesetzten Besichtigungszeitpunkt erfolgte mit Anschreiben vom 06.06.2025. Zur Ortsbesichtigung war jedoch niemand zugegen, so dass lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden konnte.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 26.06.2025.

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:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

Bauunterlagen bzw. Zeichnungen der vorhandenen Gebäudesubstanz waren weder beim zuständigen Amt Geltinger Bucht noch beim Kreis Schleswig-Flensburg erhältlich.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemeerkmale

Allgemein

Stoltebüll ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein im Osten der Landschaft Angeln mit den Ortsteilen Gulde, Schörderup, Stoltebüll, Vogelsang, Schrepperie und Wittkiel. Sie liegt etwa 10 Kilometer von der Ostsee entfernt. Kappeln und die Schlei sind etwa 8 km südöstlich gelegen. Zum Amt Geltinger Bucht mit Sitz in Steinbergkirche gehörend, wird Stoltebüll von rd. 850 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 1.640 ha bewohnt.

Verkehrsanbindung

Erreichbar ist Stoltebüll über die südlich gelegene B 201 (ca. 7 km Entfernung), die Kappeln mit Husum verbindet. Weiterhin findet sich nördlich die B 199 (Nordstraße) von Kappeln nach Flensburg. Ein Anschluss besteht in etwa 6 km Entfernung bei Gelting. Eine Auffahrt zur BAB 7 liegt westlich in ca. 35 km Entfernung an der Anschlussstelle Schleswig-Schuby. Der nächstgelegene Bahnhof existiert im ca. 10 Kilometer entfernten Süderbrarup.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Stoltebüll weist überwiegend eine landwirtschaftliche Prägung auf, es gibt zahlreiche Vollerwerbsbetriebe, zudem sind mehrere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Die Kindergarten- und die Schulversorgung wird über ein Netz von Schulen im Bereich des Amtes Geltinger Bucht und in den umliegenden Gemeinden abgesichert. Weiterführende Schulen und ein Gymnasium sind in Kappeln zu finden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und sonstige Einrichtungen finden die Einwohner in den benachbarten Orten Kappeln, Gelting und Süderbarup.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist mit eher geringem Durchgangsverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Schulstraße wurde zweispurig ausgebaut und asphaltiert, befestigte Gehwege existieren nicht. Im Bereich des Wertermittlungsobjektes besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h. Im Straßenbereich sind Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe zu finden, rückwärtig der Bebauung und teilweise auch zur Straße liegen ansonsten 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

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan oder eine Satzung aufgestellt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist der Bereich vermutlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. 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.

Für eine verbindliche Auskunft und bei eventuellen Vorhaben ist dringend zu empfehlen, hierzu Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Bauamt des Kreises Schleswig-Flensburg zu halten.

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, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

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

- Keine Eintragungen

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

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 15.07.2025 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten der beiden Flurstücke bestehen.

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 38.122 m² große Grundstück (Flurstück 75/1) in der Schulstraße mit der Bebauung hat eine unregelmäßige annähernd rechteckige Ausbildung, die Oberfläche weist eine nahezu ebene Beschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 190 m und die Breite im Mittel ca. 200 m.

Die 24.120 m² große nördlich der Schulstraße gelegene landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 52/1) hat eine eher unregelmäßige Form und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit. Die Grundstückstiefe beläuft sich hier im Mittel auf ca. 145 m und die Breite im Mittel auf ca. 165 m.

Aus den anliegenden Auszügen der Liegenschaftskarten sind die genauen Formen zu entnehmen. Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Flurstück 75/1 ist straßenseitig mit einem Wohn- und Stallgebäude bebaut, welches sich insgesamt in U-Form mit der Öffnung zur Straße darstellt. Gemäß äußerem Eindruck scheint der südliche Bereich überwiegend zu Wohnraum ausgebaut worden zu sein. Diese Wohnflächen erstrecken sich vorwiegend über das Erdgeschoss, bis auf eine Teilfläche im Dachgeschoss des südwestlichen Gebäuderbereiches. Südlich im Anschluss befindet sich ein durch Baumbestand eingefasster Garten mit einem massiven Nebengebäude, einem Teich sowie Rasen, Baumbestand und Anpflanzungen. Die übrige Grundstücksfläche stellt sich überwiegend als Grünland dar, wobei westlich der Gebäude zur Straße ein Reitplatz angelegt wurde.

Die separat liegende Ackerfläche (Flurstück 52/1) befindet sich nördlich der Schulstraße und des Gebäudes am Ende des hier abzweigenden asphaltierten Weges.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude in der Schulstraße offensichtlich in einem bewohnten und genutzten Zustand.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Schulstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die für eine derartige Lage üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Straßenbereich vorhanden sind.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Gebäude

Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude ist nicht abschließend bekannt geworden, da keine Bauunterlagen beschafft werden konnten. Beim Amt Geltinger Bucht waren in den Akten lediglich der Einbau einer Ölfeuerungsanlage und die Lagerung von Heizöl für das Jahr 1967 dokumentiert.

Für die Bewertung wird insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung.

Geschosse: Erdgeschoss, in Teilen Dach- bzw. Obergeschoss

Größe: Die Wohnfläche der äußerlich als ausgebaut eingestuften Bereiche (südöstlicher Verbindungsbau, südliches Wohnhaus, südwestlicher (zweigeschossiger) Verbindungsbau beläuft sich insgesamt auf rd. 220 m². Die verbleibende Nutzfläche im Erdgeschoss (östliches Nebengebäude, westliches Stallgebäude) beträgt rd. 120 m².

Die Berechnung der Flächen erfolgte überschlägig per Abgriff der Außenmaße aus der Katasterkarte, da keine anderweitigen Unterlagen zur Verfügung standen. Die so ermittelten Zahlen wurden mittels eines Nutzflächenfaktors multipliziert, um grob überschlägig die Wohnfläche zu erhalten.

Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung: Da keine Bauunterlagen bzw. Zeichnungen von der Gebäudesubstanz erhältlich waren und auch keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, sind die Raumaufteilung und die Nutzung nicht bekannt geworden. Für die Bewertungen erfolgen hierzu Annahmen, die auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung basieren.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Überwiegend massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht, westlicher Stallbereich im Obergeschoß mit Blechverkleidung bzw. teilweise mit Holzverkleidung auf Holztragwerk
Innenwände:	Nicht bekannt geworden
Unterer Abschluss:	Nicht bekannt geworden
Geschosdecken:	Nicht bekannt geworden
Dachform:	Krüppelwalmdächer mit Eindeckung aus Eternitwellplatten (östliches Nebengebäude und südliches Wohngebäude) Pultdächer mit Eindeckung aus Eternitwellplatten (südliche Verbindungsgebäude) Satteldach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten (westliches Stallgebäude)
Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Wohngebäude: Ältere Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung Ansonsten: Einfache Stallfenster, vereinzelt Glasbausteine
Außentüren:	Wohngebäude: Holztür mit Isolierverglasung Ansonsten: Brettertüren oder Tore, Metallschwingtore (östliches Gebäude)
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Nicht bekannt geworden bzw. Ölfeuerungsanlage gem. Aktenlage
<u>Raumbeschreibung:</u>	Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
Einstufung Zustand:	Äußerlich vorwiegend mäßiger und einfacher Gesamtzustand.
Sonstiges:	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind nach äußerem Eindruck im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

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, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung und der vorliegenden Informationen möglich, 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, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteine); 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 tW. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindckung 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. Holzständewände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, 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 Luftsichschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendete 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, Ölbaranstrich, einfache Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tW. zwei Waschbecken, tW. 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, Schwer-kraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	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						
1.22 EG, nicht ausgebautes DG						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,0				23%
Dach	1,0					15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und Innentüren		1,0				11%
Decken und Deckenkonstruktion		1,0				11%
Fußböden		1,0				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 640 €/m² für das Wohnhaus bei einer ermittelten Standardstufe von 1,9.

Die übrigen Wohnbereiche werden als Gebäudemix mit 45 % von 1.23 und 55 % von 1.33 mit einem NHK 2010 Wert von 926 €/m² ebenfalls bei einer Standardstufe von 1,9 sachverständig eingestuft,

Der östliche Gebäudeteil und das westliche Stallgebäude finden unter der Objektart Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager) mit einem NHK 2010 Wert von 275 €/m² bei einer angesetzten Standardstufe von 2,0 Berücksichtigung.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund des äußersten Eindrucks im Wesentlichen als unterdurchschnittlich einzustufen. 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 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.

Wohnhaus / Wohnbereiche

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 75 Jahre (ursprüngliches Baujahr nicht bekannt geworden, Annahme ca. 1950)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): Nicht modernisiert

ermittelte Restnutzungsdauer: 13 Jahre

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

Für die übrigen Gebäudeteile wird bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und der Annahme eines Alters von ebenfalls 75 Jahren eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren bei einem nicht modernisierten Zustand in Ansatz gebracht.

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.

Hierbei werden in Anlehnung an Anlage 2 zur ImmoWertV Modernisierungspunkte von 1 bis 4 vergeben, die sich im Wesentlichen am Zeitraum (5 bis 20 Jahre zurückliegend) und dem Umfang der erfolgten Maßnahmen orientieren. Zeitlich nicht exakt bekannt gewordene Maßnahmen bzw. Teilmaßnahmen oder andere zu berücksichtigende Kenngrößen werden sachverständlich eingeschätzt.

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, basiert die folgende Einstufung zum Teil auf Annahmen.

		Wohnbereiche
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 Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe Punkte:		0

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	75
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	13
relatives Gebäudealter:		94

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich 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 75/1 mit den Gebäuden:

<u>Plattierungen:</u>	Fläche zwischen den Gebäuden mit Schotterooberfläche und Grünbewuchs
<u>Einfriedung:</u>	Gebäudebereich zur Straße mit Metallpforten und Buschwerk, rückwärtiger Gartenbereich mit kleinem Wall und Baumbestand, Reitplatz zur Straße mit Weidezaun, ansonsten vorwiegend Knicks
<u>Gartenanlage:</u>	Rückwärtig der Gebäude Rasenflächen mit verschiedenen Anpflanzungen und Baumbestand, ansonsten Rasen- bzw. Grünflächen und stellenweise als Reitplatz angelegte Flächen
<u>Nebengebäude:</u>	Massives Nebengebäude mit Putzansicht und Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten im Bereich der südlichen Gartenfläche
<u>Sonstiges:</u>	Offene Überdachung in Holzbauweise mit flach geneigtem Blechdach westlich am Stallgebäude
<u>Einstufung:</u>	Im Gebäudebereich einfache Gestaltung

Flurstück 521/ (landwirtschaftliche Fläche):

<u>Allgemein:</u>	Oberfläche mit Maisbewuchs, umlaufend mit Knicks eingefasst bzw. stellenweise zu den benachbarten Feldern 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 Wertefluss

beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches 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 01.01.2024 für den unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes lediglich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen herausgegeben. Für Ackerlandflächen ist ein Wert von 3,90 €/m² und für Grünlandflächen von 1,90 €/m² genannt. Gegenüberliegend unmittelbar nördlich der Schulstraße ist ein Streifen im Straßenbereich mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m² bei einer Richtgröße von 1.200 m² für Wohnbebauung ausgewiesen.

Die vorhandene Grundstücksgröße mit der Bebauung beträgt insgesamt 38.122 m² und liegt zudem nicht direkt in der ausgewiesenen Bodenrichtwertzone.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Für die Bodenwertermittlung erfolgt eine fiktive Aufteilung des Grundstücks (Flurstück 75/1) in verschiedene Nutzungsarten. Die einzelnen Größen bzw. Flächenanteile wurden überschlägig aus der Katasterkarte abgegriffen. Der Teilbereich mit der Bebauung und der Gartenfläche (Gebäude- und Freifläche) weist eine Größe von etwa 2.500 m².

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

Folgende Flächenumrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau sind aufgeführt:

- Fläche 1.200 m² = 0,79
- Fläche 1.500 m² = 0,71

Aufgrund der eheblichen Abweichung von den o.g. Umrechnungsfaktoren, der vorhandenen Bebauung und der Lage außerhalb der Bodenrichtwertzone wird für den o.g. Flächenanteil ein Bodenwert von rd. 40 €/m² nach sachverständiger Einschätzung als angemessen angesehen. Bei der Grünlandfläche erfolgt ein Zuschlag von 50 % vom ausgewiesenen Bodenwert, da sich diese unmittelbar an der Bebauung befindet. Die Ackerlandfläche erhält einen Bodenwertansatz von 3,90 €/m²

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 gemäß den o.g. Ausführungen entsprechend berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

- Gebäude- und Freifläche: 40 €/m²
- Hausnahe Grünlandfläche: 1,90 €/m² x 1,5 = 2,85 €/m²
- Ackerlandfläche: 3,90 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Geb./Freifläche	2.500	40,00	100.000
Σ marktübliche Flächen		2.500		100.000
zusätzliche Fläche	Restfläche Flurst. 75/1	35.622	2,85	101.523
zusätzliche Fläche	Flurst. 52/1	24.120	3,90	94.068
Σ zusätzliche Flächen (boG)		59.742		195.591
Bodenwert insgesamt		62.242		295.591

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 gehörigen 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.

Besondere Bauteile konnten im Zuge der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. 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. Dieser wird entsprechend den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg mit 1,0 in Ansatz gebracht.

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 Gebäudesbeschreibung 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	Wohnbereiche	Nebengebäude
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche m ²	180	190	150
NHK 2010 €/m ²	640	926	275
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten €	0	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010 €	115.200	175.940	41.250
Baupreisindex am WE-Stichtag	187,30	187,30	187,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag €	215.770	329.536	77.261
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	80	50
tatsächliches Alter am WE-Stichtag Jahre	75	75	75
ermittelte Restnutzungsdauer Jahre	13	13	8
Alterswertminderungsfaktor (lineare Fkt.)	0,1625	0,1625	0,1600
Gebäudesachwert €	35.063	53.550	12.362
vorl. Sachwert der baul. Anlagen €	100.974		

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	€ 3.000
Nebengebäude	€ 2.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€ 8.000

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)	€	100.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	100.974
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	8.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	208.974

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 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg sind lediglich Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In Anlehnung an diese Daten ergibt sich für die vorliegenden Parameter ein Sachwertfaktor von rd. 1,0.

Aufgrund der abweichenden Objektart, der Lage und des Gesamtzustandes wird sachverständlich eine Dämpfung des o.g. Faktors um rd. 10 % vorgenommen, so dass sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,90 ergibt.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	208.974
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,90	
Marktanpassung	in €	-20.897
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	188.077

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 Wertbeinfluss 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 Wertbeinfluss 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:

- Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
- Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind nach äußerem Eindruck im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

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

Entsprechend erfolgt aufgrund der aufgeführten Punkte, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, ein Abschlag von jeweils rd. 50 % (insgesamt rd. 50.000 €) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Wohnbereiche	Nebengebäude
Ansatz boG Gebäude in €	€	-17.500	-26.500	-6.000
Ansatz boG Gebäude in %	€	0%	0%	0%
		0	0	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-17.500	-26.500	-6.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€			
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	195.591		
Wertansatz der boG's	€	145.591		

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	€ 188.077
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€ 145.591
Sachwert des Grundstück	€ 333.668
Verkehrswert des Grundstücks	
nach dem Sachwertverfahren	gerundet € 334.000

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 Grundstücks Wert 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 (Auswertungen von Angebotsmieten aus den Immobilienportalen, Angaben und Daten aus dem Immobilienmarktbericht, u.a.) aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der äußerlichen Beschaffenheit wird ein Mietansatz von 6,00 €/m² für das Wohnhaus und die Wohnbereiche und von 1,50 €/m² für die Nutzflächen (einfache Lagerflächen) nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

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

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
	Wohnhaus	70	6,00 €/m ²	420
	Wohnbereiche	150	6,00 €/m ²	900
	Nutzflächen	120	1,50 €/m ²	180
		340		1.500
jährlicher Rohertrag			€	18.000

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:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	359
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	4.760
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	360
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	5.479
BWK in % des Jahresrohertrages				30,4
jährlicher Reinertrag			€	12.521

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 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,5 % (Standardabweichung 1,5) herausgegeben.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2025 werden für freistehende Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % und für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser Zinssätze in einer Spanne 1,5 – 4,5 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % 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 11,4 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			€ 12.521
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	4	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€ -4.000
Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 8.521
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	11,4	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	4,00	
Kapitalisierungsfaktor			9,0383
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 77.015

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:

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€ -50.000
Sonstiges			€ 0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€ 195.591
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 145.591

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 (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen).

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€ -50.000
Sonstiges			€ 0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€ 195.591
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 145.591

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			€ 177.015
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 145.591
Ertragswert			€ 322.606
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet	€ 323.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Resthof und landwirtschaftliche Flächen. Der Baukörper hat eine u-förmige Ausbildung und stellt sich vorwiegend mit Rotsteinansicht dar. Gemäß äußerem Eindruck sind überschlägig rd. 220 m² als Wohnraumflächen ausgebaut. Die Nutzflächen des westlichen und östlichen Gebäudeteils betragen etwa 120 m². Das genaue Baujahr der Gebäudesubstanz und die Aufteilung sind nicht bekannt geworden, da keine Bauunterlagen zu beschaffen waren und auch keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Bei der Grundstücksfläche um das Gebäude, Flurstück 75/1 mit einer Größe von insgesamt 38.122 m², handelt es sich um hausnahe Grünlandflächen.

Auf dem nördlich und nicht zusammenhängend liegenden Flurstück 52/1 (Größe 24.120 m²) war Mais angebaut (Ackerlandfläche).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung machte das Gebäude einen bewohnten und genutzten Eindruck.

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 (=334.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=323.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich insgesamt um ein Sachwertobjekt handelt, 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

334.000 €

(in Worten: Dreihundertvierunddreißigtausend Euro)
abgeleitet.

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

Tolk, den 19.08.2025

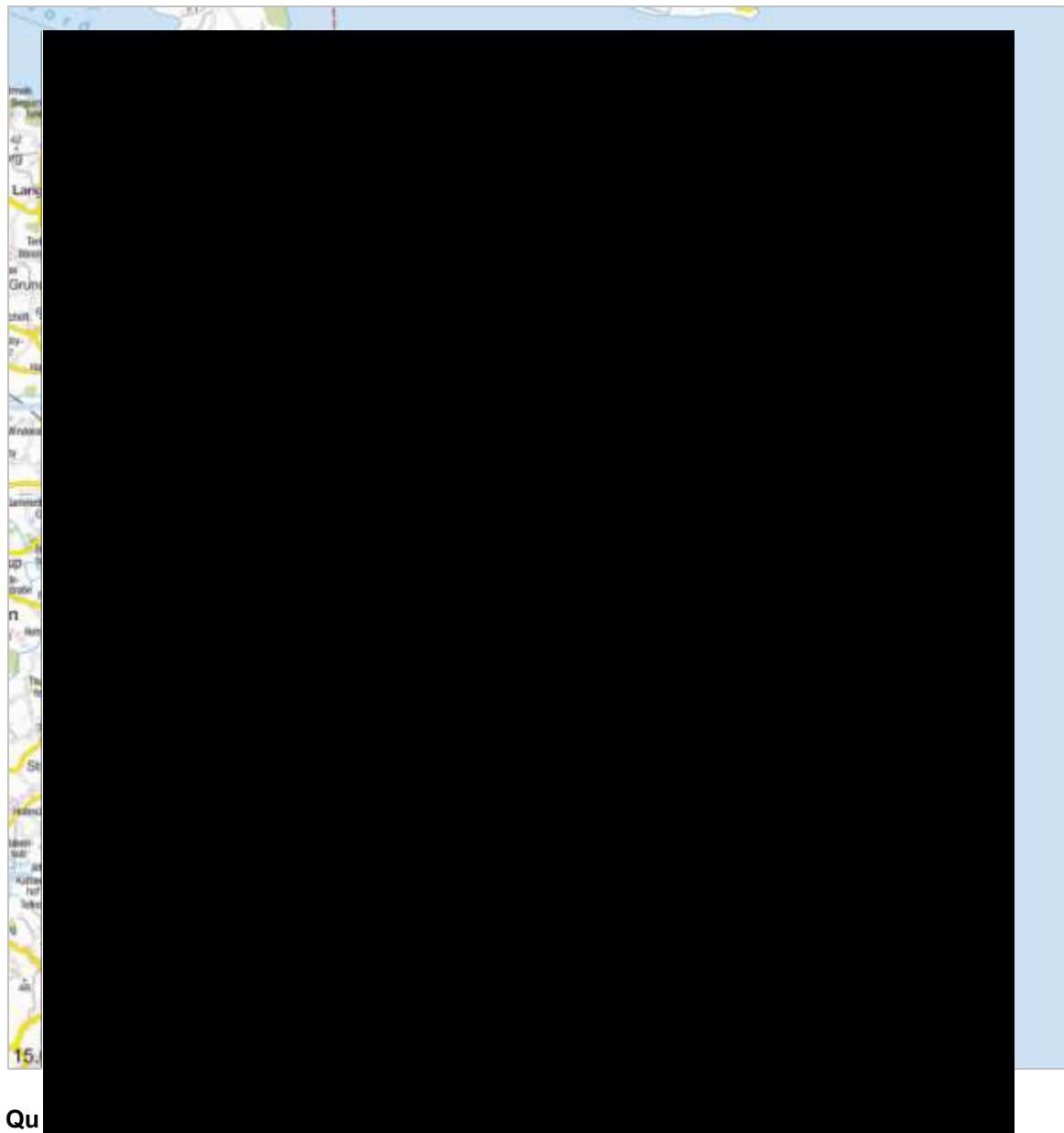


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

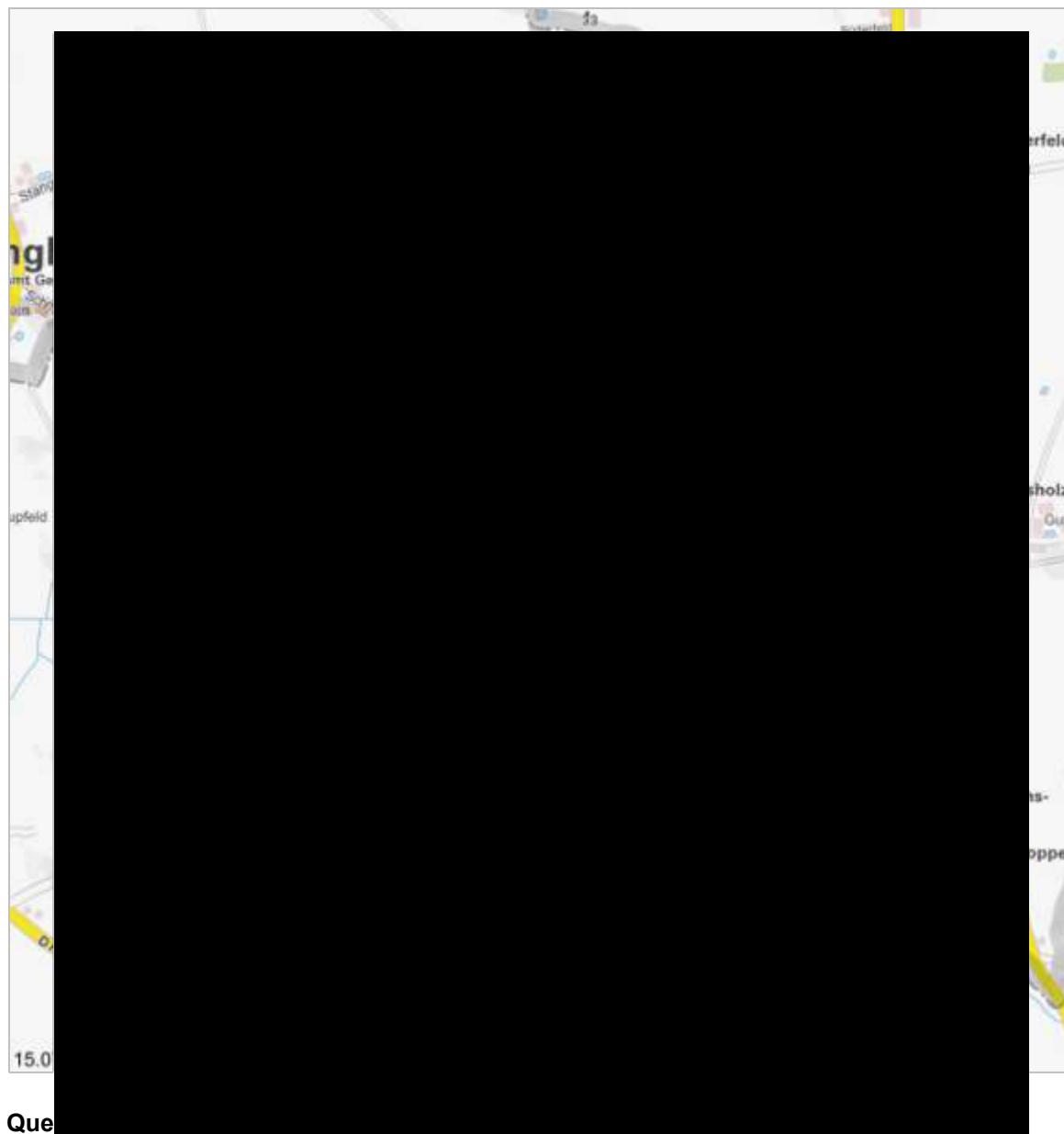
Ausfertigungen:

5 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

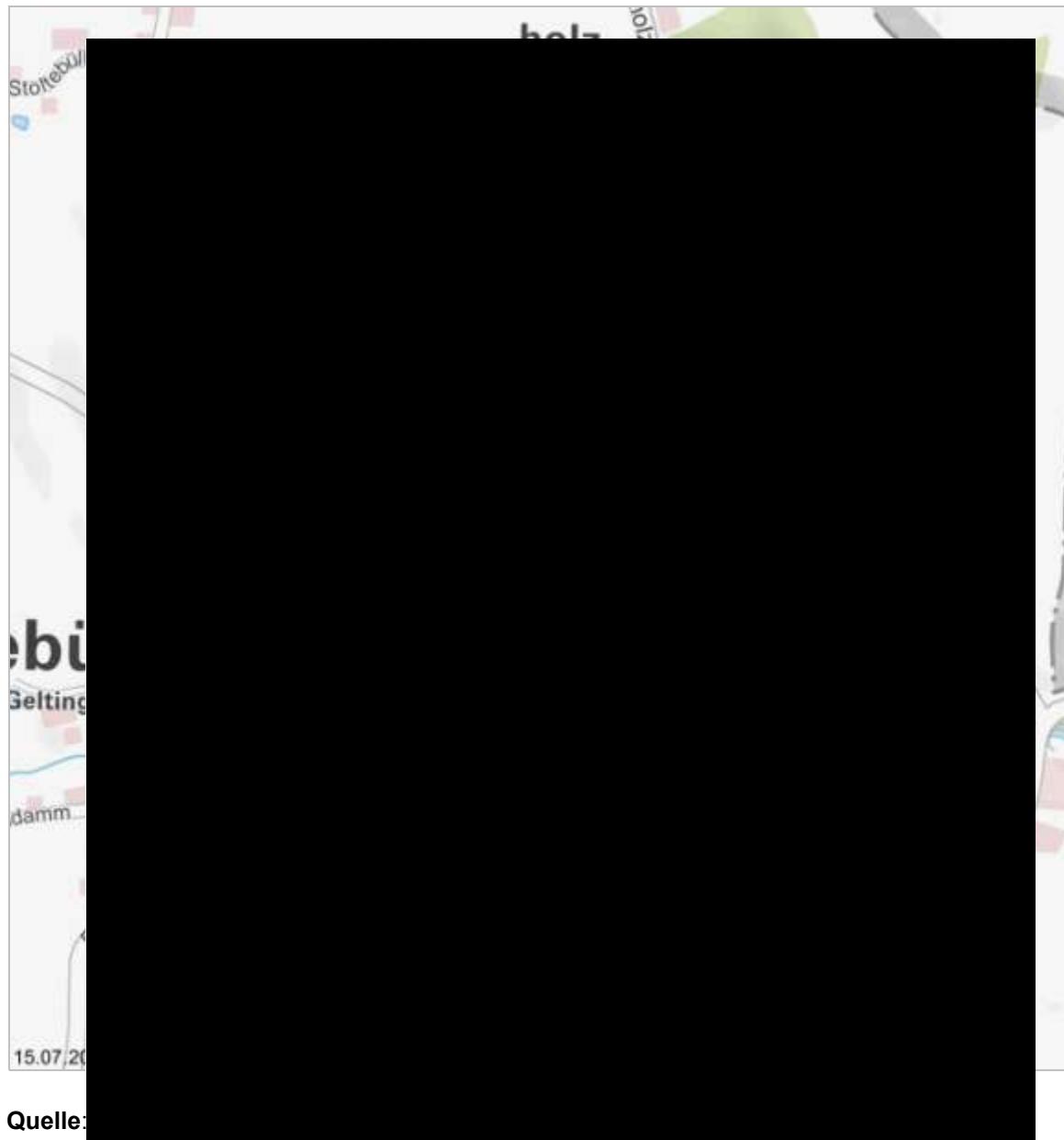
Übersichtskarte



Regionalkarte



Regionalkarte



Quelle:

Fotodokumentation



Straßenansicht von Norden



Straßenansicht östlicher Gebäudebereich



Straßenansicht südliches Wohnhaus



Straßenansicht westliches Stallgebäude



Seitenansicht westliches Stallgebäude



Straßenseitiger Reitplatz mit Blick auf den westlichen Grundstücksbereich



Seitansicht östlicher Gebäudebereich



Südlicher Grundstücksbereich



Ansicht Gebäude von Süden



Südlicher Grundstücksbereich hinter dem eingefassten Garten



Südöstlicher Grundstücksbereich



Südöstlicher Grundstücksbereich



Landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 52/1)



Landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 52/1)