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:	Flensburg
Gemarkung:	Flensburg J
Lagebezeichnung:	Reihenmittelhaus, Adelbyer Weg 25, 24943 Flensburg
Flur:	45
Flurstück:	556, 1/7 MEA an 426 und 427
Größe:	Siehe unter 1. 1 Auftragsdaten
Grundbuch:	Flensburg Blatt 24.699 BVNr. 4, 5/zu 4, 6/zu 4
Aktenzeichen:	50 K 13/25



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 23.04.2026 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

299.000 €

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 4
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 5
2.1 Lagemerkmale 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 7
2.2.3 Rechte und Belastungen 7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 8
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 8
2.3.2 Nutzung 8
2.3.3 Erschließungszustand 9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 9
2.3.5 Gebäude 9
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 30

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren 31
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 31
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert 34
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 34
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 34
3.5.5 Ertragswert 35
3.6 Zusammenfassung 35
3.7 Verkehrswert 36

Anlagen:
- Übersichtskarten
- Auszug aus der Katasterkarte
- Flächenberechnungen aus der Bauakte
- Zeichnungen aus der Bauakte
- Fotodokumentation

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 02.04.2026 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 13/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Flensburg Blatt 24.699 unter BVNr. 4, 5/zu 4 und 6/zu 4 eingetragenen Grundbesitz.

Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- BVNr. 4: Gemarkung Flensburg J, Flur 45, Flurstück 556 mit einer Größe von 158 m²
- BVNr. 5/zu 4: Gemarkung Flensburg J ,Flur 45, Flurstück 426 mit einer Größe von 168 m² - hieran ein 1/7 Miteigentumsanteil
- BVNr. 6/zu 4: Gemarkung Flensburg J, Flur 45, Flurstück 427 mit einer Größe von 98 m² - hieran ein 1/7 Miteigentumsanteil

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Donnerstag, den 23.04.2026 in der Zeit von ca. 13.00 – 14.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eigentümerin und Tochter

Mit Schreiben vom 08.04.2026 erhielten die Eigentümer eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 23.04.2026.

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:

- Bauunterlagen aus der Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

<u>Allgemein</u>
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Flensburg und dort im Adelbyer Weg. Der Bereich ist dem Stadtteil Sandberg zuzuordnen, welcher im östlichen Stadtgebiet liegt. Die kreisfreie Stadt Flensburg mit ihren ca. 95.000

Einwohnern befindet sich im äußersten Norden des Bundeslandes Schleswig-Holstein direkt an der deutsch-dänischen Grenze. Nach Kiel und Lübeck ist Flensburg die drittgrößte Stadt des Bundeslandes und die größte im Landesteil Schleswig. Nahegelegene Großstädte sind Kiel (Entfernung ca. 86 km), Odense in Dänemark (Entfernung ca. 90 km) und Hamburg (Entfernung ca. 158 km). Flensburg liegt im inneren Winkel der Flensburger Förde, einer Ausbuchtung der Ostsee. Das Ostufer Flensburgs wird bereits zur Halbinsel Angeln gerechnet. Die Wirtschaft profitiert vom Grenzhandel, Waren- und Dienstleistungsexport, der mit den dänischen Nachbarn besteht.

Verkehrsanbindung
Im Westen von Flensburg befindet sich die Bundesautobahn 7, die in Dänemark als Europastraße 45 weitergeführt wird. Ferner führen die Bundesstraßen 199 und 200 durch das Stadtgebiet. An die Abfahrt Flensburg Ost der B 200 schließt die 2006 eingeweihte Osttangente an, die bei Engelsby in die Nordstraße (B 199) übergeht.

Vom südlich der Altstadt liegenden Hauptbahnhof bestehen Intercity-Express-Verbindungen nach Hamburg und Berlin. Täglich verkehren außerdem Intercity-Züge der Dänischen Staatsbahnen zwischen Kopenhagen bzw. Fredericia und Flensburg. Zusätzlich verbindet eine Nachtzugverbindung die Städte München / Basel und Amsterdam via Flensburg mit Kopenhagen. Regionalzüge fahren nach Kiel und Neumünster. Als Ersatz für die früheren Bahnstrecken nach Niebüll und nach Husum und die früheren Strecken der Flensburger Kreisbahn nach Kappeln und Satrup fahren Schnellbusse.

Weiterhin verfügt Flensburg über ein gut ausgebautes Busstreckennetz. Eine regelmäßige Schiffsverbindung besteht in den Sommermonaten nach Glücksburg. Im Westen der Stadt liegt zudem der Flugplatz Flensburg-Schäferhaus.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur
Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige städtische und soziale Einrichtungen finden die Einwohner Flensburgs im gesamten Stadtgebiet. Zudem sind eine Universität und eine Fachhochschule angesiedelt. Das unmittelbare Innenstadtgebiet ist in etwa 3 km Entfernung vom Wertermittlungsobjekt gelegen.

Umwelteinflüsse
Aufgrund der Lage und der fußläufigen Erschließung besteht kein Verkehrsaufkommen (Fahrzeugverkehr). Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage
Die Erschließung des Wertermittlungsobjektes erfolgt fußläufig über einen gepflasterten Weg, der zugehörige Stellplatz liegt südwestlich in Sichtweite und ist ebenfalls über einen gepflasterten Fußweg erreichbar. Die unmittelbar umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Reihenhäusern.

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 der Stadt Flensburg ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan
Der Bebauungsplan Nr. 164 Teil A regelt die zulässige Bebauung. Folgende Festsetzungen sind im Wesentlichen enthalten: WR (reines Wohngebiet); offene Bauweise; Satteldach oder Walmdächer mit einer Neigung von 35°-45°; nicht mehr als 2 Vollgeschosse; Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8; Baugrenzen sind festgelegt.

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 ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 13/25); eingetragen am 20.05.2025.

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

Baulasten
Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 27.04.2026 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten des Grundstücks 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 158 m² große Hausgrundstück (Flurstück 556) weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 27 m und die Breite im Mittel ca. 6 m.

Am 168 m² großen Flurstück 426 (südwestliche Grünfläche) besteht ein 1/7 Miteigentumsanteil von rd. 24 m². Die Fläche ist unregelmäßig ausgebildet und hat eine ebene Oberflächenbeschaffenheit.

Beim 98 m² großen Flurstück 427 handelt es sich um eine Stellplatzfläche. Hieran besteht ein 1/7 Miteigentumsanteil von rd. 14 m². Das Flurstück hat eine rechteckige Ausformung und eine ebene Oberfläche. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte 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 Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut, dieses verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Grünflächen mit Anpflanzungen angelegt. Dem Wertermittlungsobjekt ist auf dem Flurstück 427 ein offener Stellplatz zugeordnet. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von den Eigentümern bewohnt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird u.a. von Norden über den Adelbyer Weg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und gepflasterte Anliegerstraße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Fernwärme
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Gebäude

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 2003 in Holzständerbauweise mit Verblendansicht.

Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Größe:	Die Wohnfläche des Reihenmittelhauses beträgt im Erd- und Obergeschoss rd. 105 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 52 m² und das Obergeschoss rd. 53 m². Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:	Flur (rd. 10,3 m²), WC (rd. 2,5 m²), Küche (rd. 7,1 m²), HWR (4,7 m²), Abstellraum (rd. 2,2 m²), Wohnen (rd. 25,4 m²)
Obergeschoss:	Flur (rd. 5,6 m²), Bad (rd. 6,6 m²), 3 Zimmer (rd. 18,9 m², rd. 11,5 m², rd. 9,9 m²)
Dachgeschoss:	Abstellfläche (nicht eingesehen)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	144 mm beidseitig beplankte Wandelemente, 60 mm Kerndämmung, 40 mm Luftschicht, 11,5 cm Verblendsteinmauerwerk
Innenwände:	Wohnungstrennwände: 2 x 15,0 cm Porenbetonmauerwerk, 1,5 cm Putz, 5 cm Trennfuge mit Faserdämmplatten
	Tragende Wände: 2 x 12,5 mm Holzständerwerk, 2 x 12,5 mm Gipskarton, 60 mm Dämmung
	Nicht tragende Wände: Metallständerwerk, s.w.v.
Unterer Abschluss:	10 cm Betonsohle, Schweißbahn, 8 cm Dämmung, 6 cm schwimmender Estrich
Geschossdecke:	EG: 12,5 mm Gipskartonplatten, Dampfsperre, 22 mm Holzbalkenlage, 180 mm Dämmung, Schalung, Trockenestrich
	OG: 12,5 mm Gipskartonplatten, Sparschalung, 180 mm Dämmung
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge und Stirnbretter aus Holz

Geschosstreppe:	Offene Kiefernholztreppe mit Stufenmatten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Fernwärme

Raumbeschreibung:
Räume Erdgeschoss:
Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Treppe ins OG

WC:

Wandverkleidung:	Fliesen h= ca. 2,0 m, Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Stand WC mit Spülkasten, bodengleiche Dusche mit Bodenablauf

Küche:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Fliesenschild
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Ältere Einbauküche

Abstellraum

Wandverkleidung:	Gipskartonplatten
Deckenverkleidung:	Gipskartonplatten
Fußboden:	Fliesen

HWR:

Wandverkleidung:	Rauhfaser
Deckenverkleidung:	Rauhfaser
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss vorhanden

Wohnen:

Wandverkleidung:	Tapeten
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat
Sonstiges:	Terrassentür

Räume Obergeschoss:
Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat
Sonstiges:	Bodenluke

Zimmer :

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat

Bad:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Fliesen h= ca. 2,0 m
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Stand WC mit Spülkasten Dusche mit Vorhang, Badewanne (seitliche Fliesen beschädigt)

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat

Dachgeschoss (nicht ausgebaut):
Abstellfläche:

Dachschräge:	Unterspannbahn
Fußboden:	Dämmung, Holzdielung
Sonstiges:	Der Bereich wurde nicht eingesehen, Ausstattung gemäß Auskunft beim Ortstermin

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten nicht festgestellt werden.
Einstufung Zustand:	Vorwiegend mittlerer bzw. durchschnittlicher und altersgemäßer Gesamtzustand.

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 Wertermittlungsobjektes wurden sachverständig eingestuft. Demnach ist die Ausstattung im Wesentlichen im Bereich der Standardstufe 3 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; 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
Innenwände 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), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion 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 – Reihenhaus						
Gebäudeart: 3.32						
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: 3,0						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 695 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 3,0.

Aufgrund des nicht ausgebauten Zustandes, aber der eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (volle Berücksichtigung bei der Bruttogrundfläche) wird ein Abschlag von 12 % vorgenommen. Es ergibt sich somit für die weiteren Berechnungen ein NHK 2010 Wert von:

695 €/m² x 0,88 = 611,60 €/m² rd. 610 €/m²

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten insgesamt als durchschnittlich bis gut einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der 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 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	23 Jahre (Baujahr ca. 2003)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert (baujahrsgemäßer Zustand)
ermittelte Restnutzungsdauer:	57 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.

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 sachverständig eingeschätzt.

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

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	23
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	57
relatives Gebäudealter:		29

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 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

2.3.6 Außenanlagen

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

Plattierungen:	Eingangsbereich mit Betonsteinpflasterung, Eingangspodest mit Klinkerbelag Stellplatzfläche (Flurstück 427) mit Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Vorgarten offen gehalten, rückwärtiger Gartenbereich seitlich Sichtschutzzäune, Holzzäune, Buschwerk, rückwärtig Mauer und Blechverkleidung
Terrasse:	Oberfläche mit Betonsteinpflasterung
Gartenanlage:	Rasenflächen und Anpflanzungen
Nebengebäude:	Kleiner Blechschuppen im Vorgarten
Einstufung:	Übliche Gestaltung

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

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

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

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- 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 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 der Stadt Flensburg hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 155 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Bezugsgröße von 650 m² herausgegeben.

Insgesamt gehören zu der Grundstücksfläche das Flurstück 556 und 1/7 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 426 und 427. Daraus ergibt sich eine gesamte Fläche von rd. 196 m².

Die Fläche weicht somit von der genannten Richtgröße ab und weist zudem Reihenhausbebauung auf.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Sofern für die Grundstücksart Doppel- und Reihenhäuser kein gesonderter Bodenrichtwert ausgewiesen ist, kann für Grundstücksgrößen zwischen 150 bis 350 m² ein angemessener Bodenwert ausgehend vom Bodenrichtwert eines Einzelhausgrundstücks ermittelt werden. Vorerst erfolgt die Umrechnung auf die Bezugsgröße 650 m² gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hiernach finden die Koeffizienten für Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke Anwendung.

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg genannt:

- Fläche 200 m² = 1,31

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 in diesem Fall, abgesehen von der Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße, nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

155 €/m² x 1,31 = 203,05 €/m² rd. 205 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
marktübliche Fläche	Bauland	196	205,00	40.180
∑ marktübliche Flächen		196		40.180
zusätzliche Fläche				0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		196		40.180

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.

Besondere Bauteile sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Die Eigenschaften des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden ansonsten bei der Einstufung des Objektes in die Normalherstellungskosten bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am 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 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 Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m²	198
NHK 2010	€/m²	610
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	120.780
Baupreisindex am WE-Stichtag		193,50
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	233.709
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	23
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	57
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7125
Gebäudesachwert	€	166.518
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	166.518

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
Sonstiges		€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	7.000

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)	€	40.180
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	166.518
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	7.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	213.698

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg im letzten Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Daten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ergibt sich basierend auf den vorliegenden Parametern ein Sachwertfaktor von rd. 1,40.

Dieser wird nach Einschätzung des Sachverständigen insgesamt als angemessen angesehen und somit als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Ansatz gebracht.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	213.698
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,40	
Marktanpassung	in €	85.479
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	299.177

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).

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen. Der Zustand und die Beschaffenheit sind hinreichend bei der Einstufung in die Normalherstellungskosten, beim Ansatz der Restnutzungsdauer und des Sachwertfaktors erfasst.

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	€	299.177
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstück	€	299.177
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	299.000

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.

Für die Stadt Flensburg existiert seit dem 01.01.2024 ein qualifizierter Mietspiegel. Die Online Eingabe (Mietspiegelrechner) hat auf Grundlage der vorhandenen Parameter eine Mietspanne von 8,35 - 11,30 €/m² bei einer mittleren monatlichen Vergleichsmiete von 9,82 €/m² ergeben.

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2025 werden für Reihenhäuser ohne Garage in Flensburg folgende Nettokaltmieten genannt:

- Einfacher Wohnwert ca. 90 m²: 700 € = rd. 7,80 €/m²
- Mittlerer Wohnwert ca. 110 m²: 925 € = rd. 8,40 €/m²
- Guter Wohnwert ca. 130 m²: 1.275 € = rd. 9,80 €/m²

In Anlehnung an die o.g. Daten erfolgt, unter Berücksichtigung der Nebenflächen und des separaten Stellplatzes, der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete von insgesamt rd. 10 €/m².

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	Reihenmittelhaus	105	10,00 €/m²	1.050
1		105		1.050
jährlicher Rohertrag			€	12.600

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 pauschal angesetzt, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	364	364
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,25	1.496
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	252
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.112
BWK in % des Jahresrohertrages				16,8
jährlicher Reinertrag			€	10.488

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 der Stadt Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2025 lediglich Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser herausgegeben. Bei einer Restnutzungsdauer von 40 bis 59 Jahren ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,1 % genannt.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2026 werden für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,5 % (i.M. 3,0 %) aufgeführt.

In Anlehnung an die o.g. Daten wird, nach Anpassung an das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 % nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

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 57,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	10.488
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-1.205
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	9.282
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	57,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,00	
Kapitalisierungsfaktor			27,1509	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	252.023

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)			€	40.180
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	252.023
vorläufiger Ertragswert			€	292.203

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)			€	0
Sonstiges			€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	0

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			€	292.203
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	0
Ertragswert			€	292.203
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	292.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es um ein in Holzbauweise (Wandelemente) mit Verblendansicht errichtetes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2003. Das Gebäude verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Obergeschoss rd. 105 m². Zugehörig ist ein offener Stellplatz. Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den Eigentümern bewohnt.

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 (=299.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=292.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich 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, insgesamt zu

299.000 €

(in Worten: Zweihundertneunundneunzigtausend Euro)

abgeleitet.

Die Einzelwerte des im Grundbuch von Flensburg Blatt 24.699 ausgewiesenen Grundbesitzes betragen:

- BVNr. 4: Gemarkung Flensburg J, Flur 45, Flurstück 556 mit einer Größe von 158 m² rd. 288.000 €
- BVNr. 5/zu 4: Gemarkung Flensburg J ,Flur 45, Flurstück 426 mit einer Größe von 168 m² - hieran ein 1/7 Miteigentumsanteil rd. 7.000 €
- BVNr. 6/zu 4: Gemarkung Flensburg J, Flur 45, Flurstück 427 mit einer Größe von 98 m² - hieran ein 1/7 Miteigentumsanteil rd. 4.000 €

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

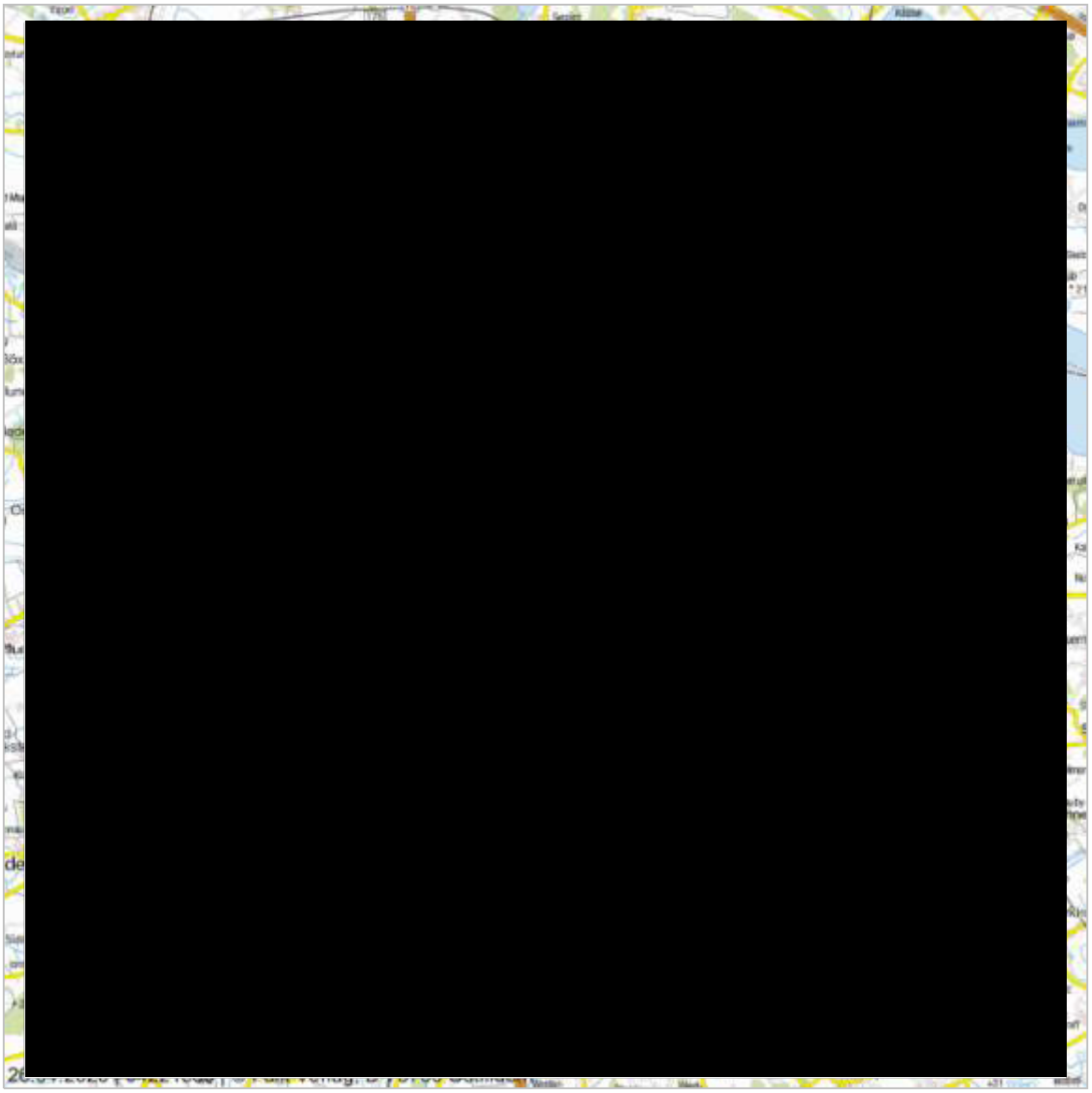
Tolk, den 22.06.2026

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

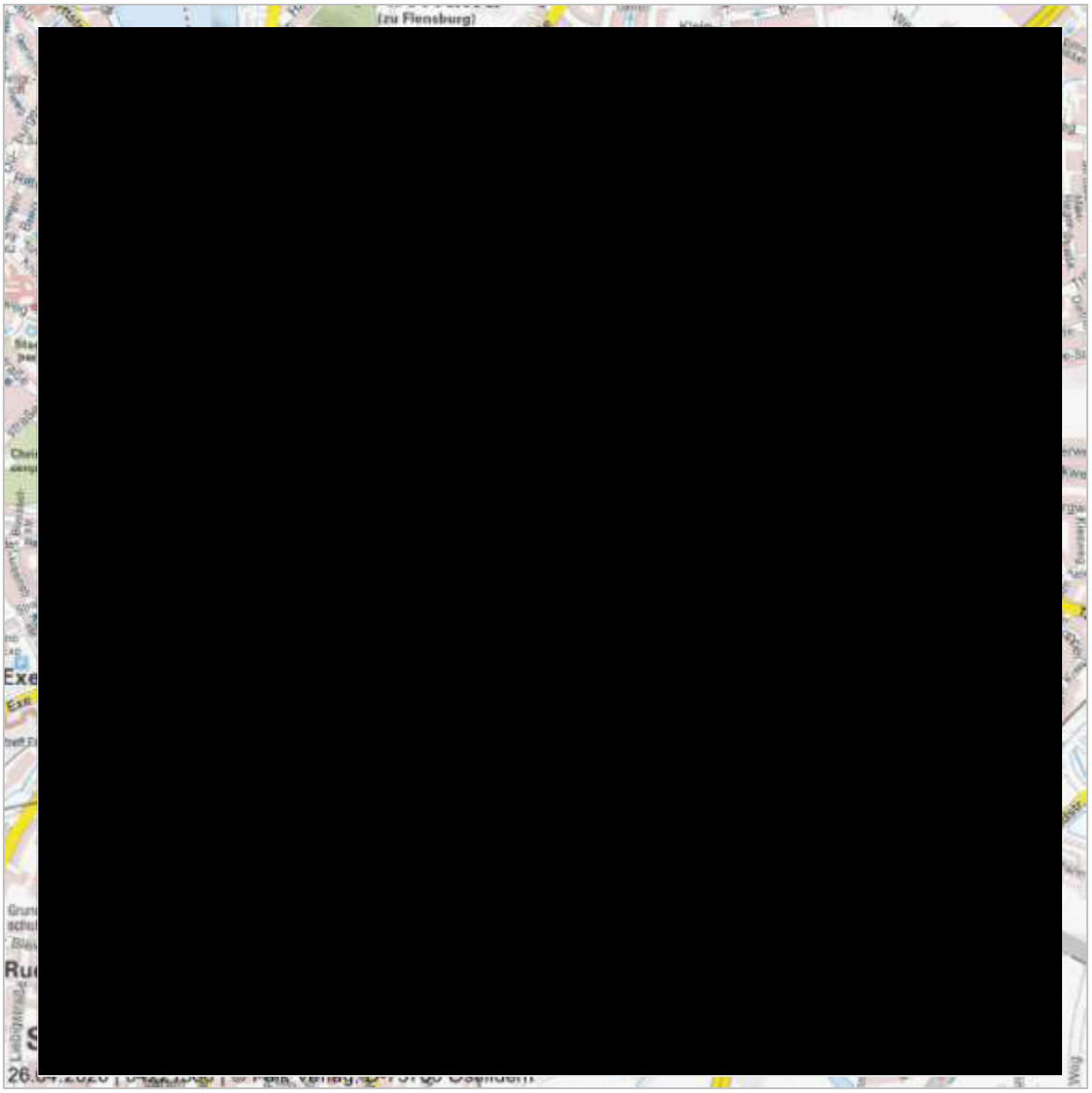
6 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



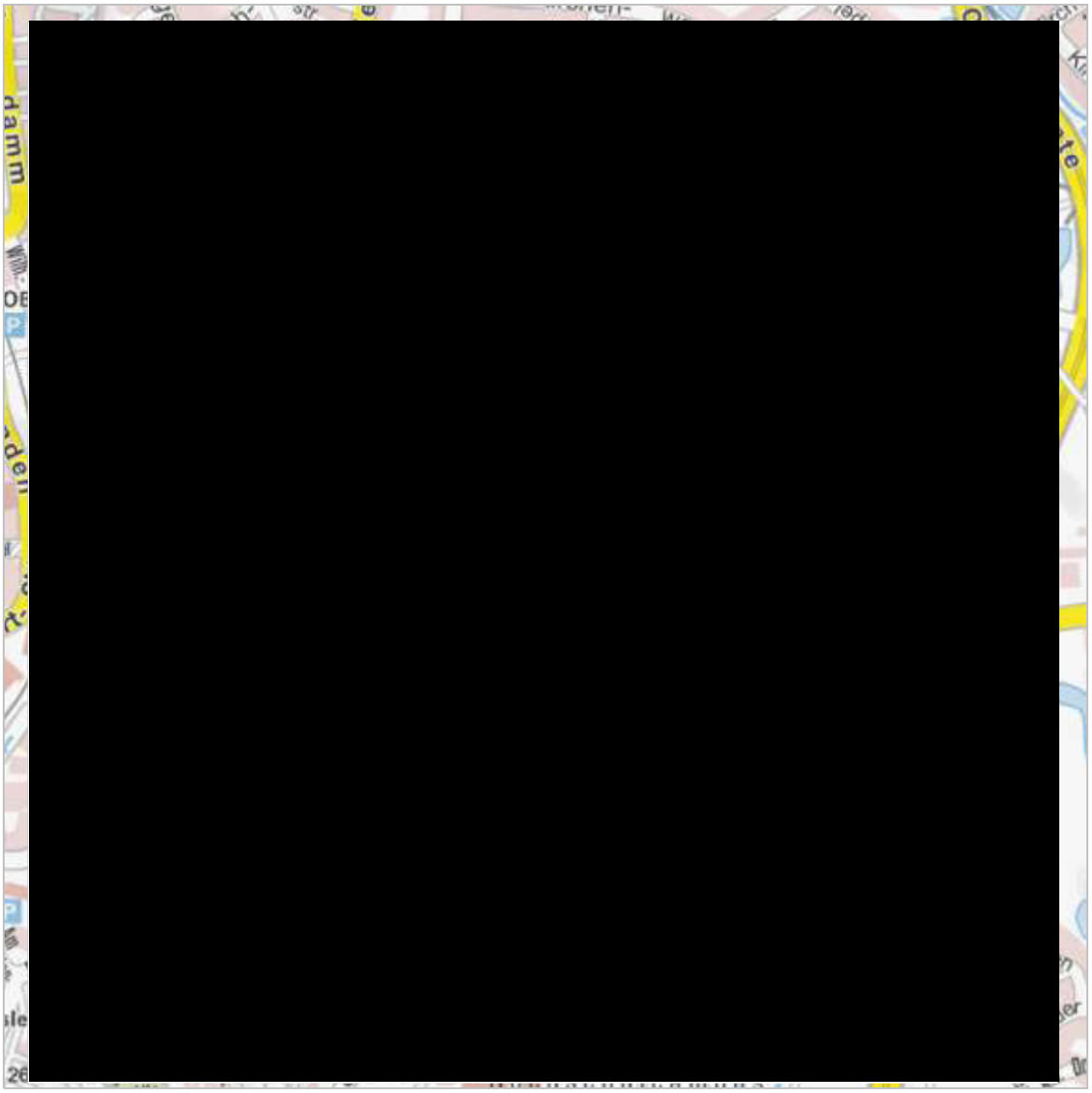
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Flächenberechnungen aus der Bauakte





Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Erdgeschoss					
Wohnzimmer	5,17 x 4,00				
	+ 2,375 x 2,005	1	25,44		
Hauswirtschaftsraum					
	2,375 x 1,985				4,71
Küche	2,375 x 3,00	1		7,13	
Flur	1,25 x 7,095				
	0,44 x 3,30				10,32
Inst.Raum	1,335 x 1,685				2,25
WC	1,335 x 1,90				2,53
	EG	2	25,44	7,13	19,81
Obergeschoss					
Schlafzimmer	5,17 x 3,355				
	+ 0,645 x 2,475	1	18,94		
Bad	2,80 x 2,375				6,65
Kind I	2,375 x 4,845	1	11,48		
Kind II	2,69 x 3,69	1	9,93		
Flur	1,69 x 3,30				5,58
	OG	3	40,35		12,23

Zusammenstellung
EG 2 52,38 m²
OG 3 52,58 m² = **5/ 104,96 m²**

Reihenhaus mit
3 gleichen Wohneinheiten zus. 15/ 314,88 m²

aufgestellt: August 2002

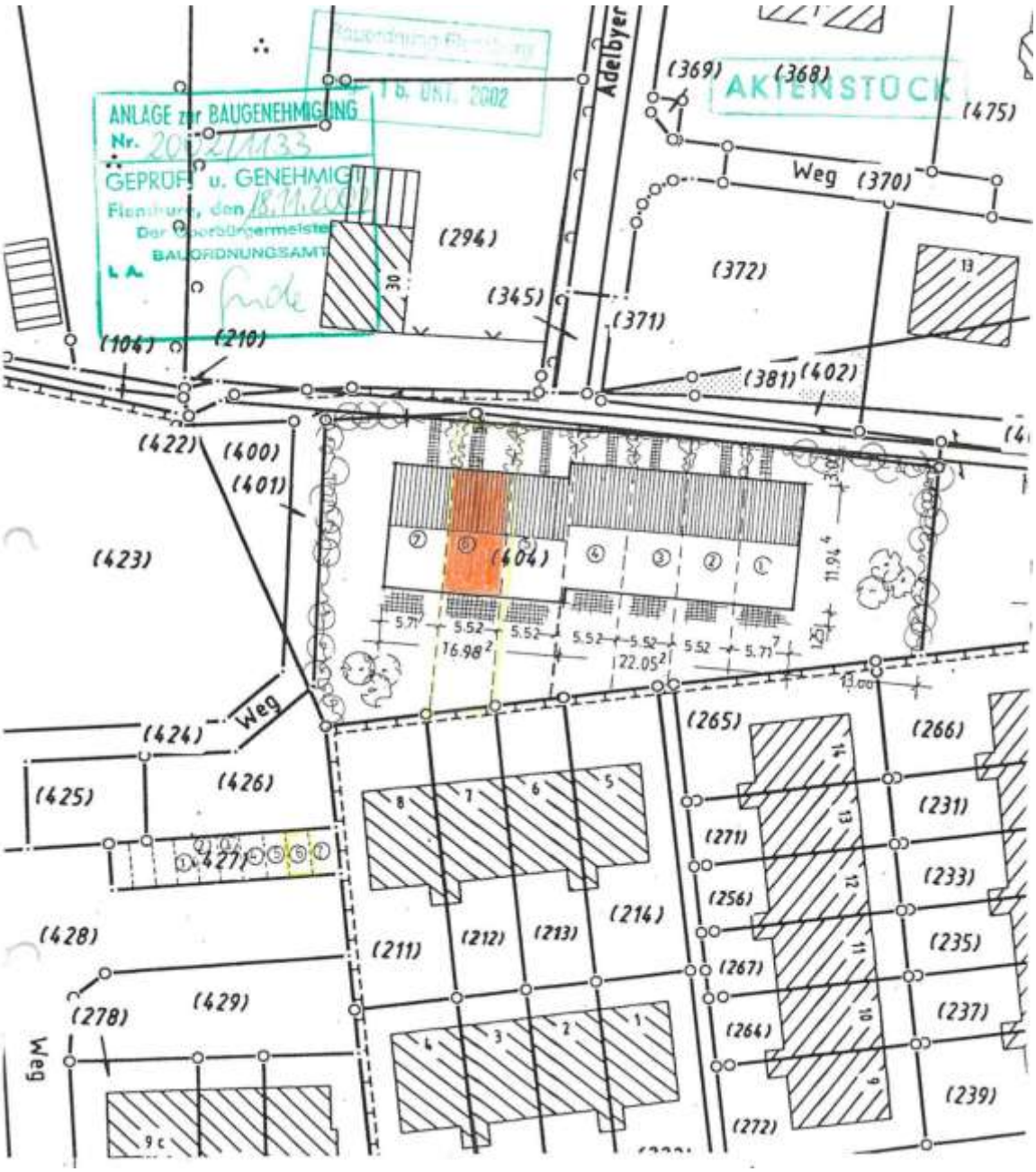
HAUS + MONTAGEBAU
[illegible] & Co. KG.
[illegible] 22 a



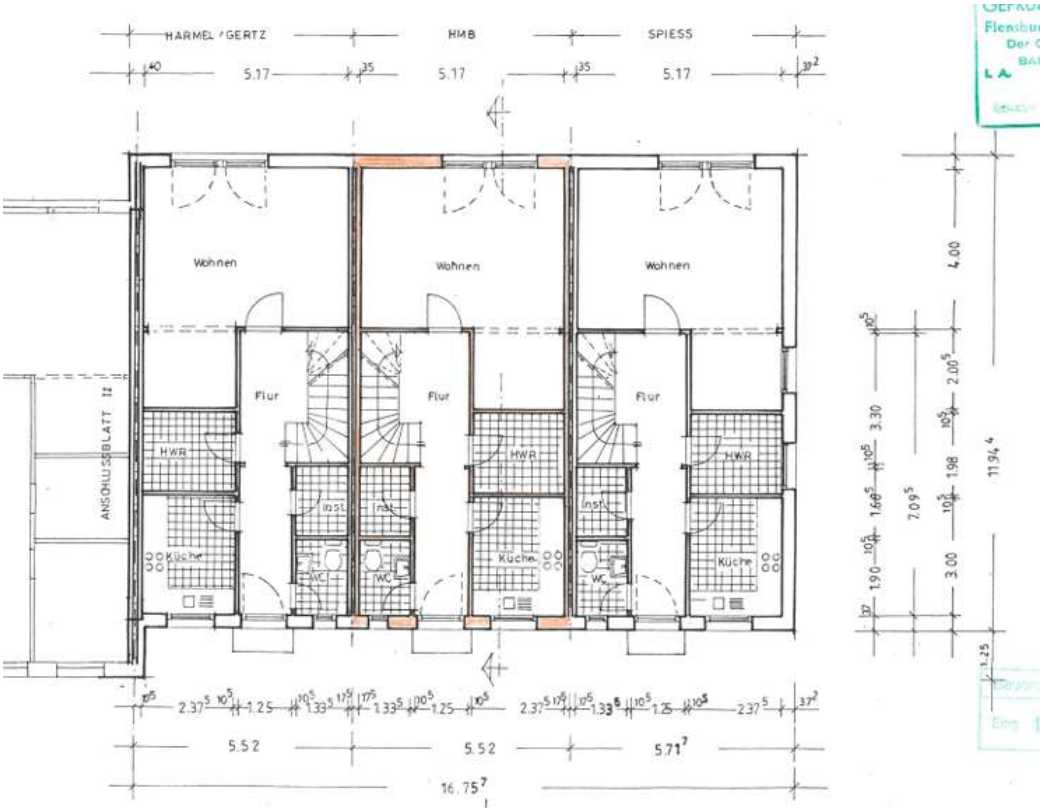
Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss rd. 105 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

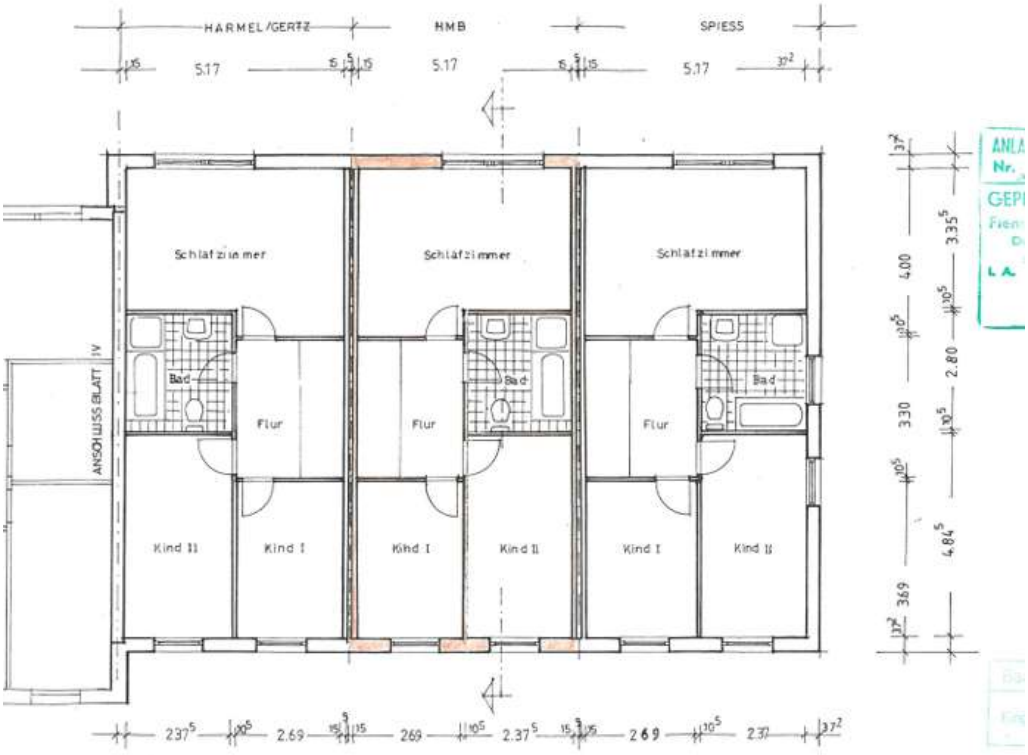
Lageplan



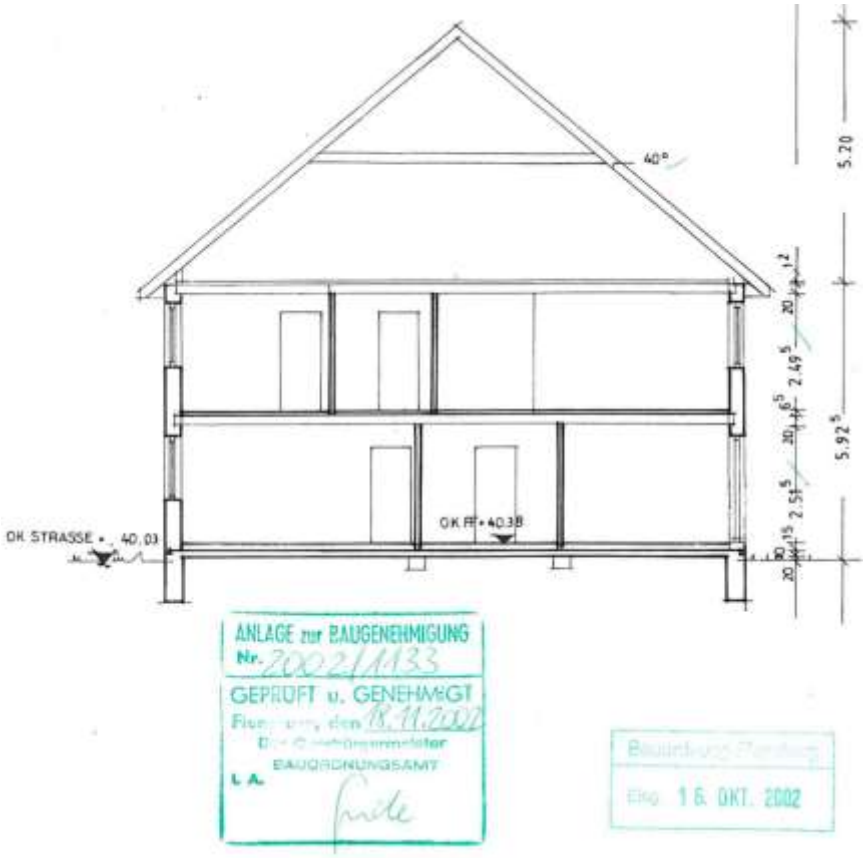
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

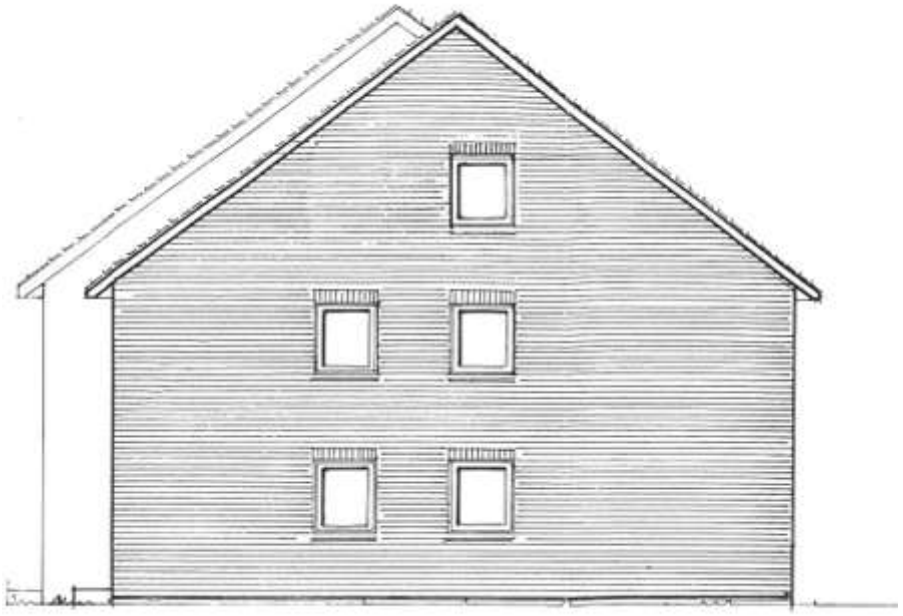


Schnitt



ANLAGE zur BAUGENEHMIGUNG
Nr. 2002/1133
GEPRÜFT u. GENEHMIGT
Flensburg, den 18.11.2002
Der Oberbürgermeister
BAUORDNUNGSAMT
i. A.
Baurundung Flensburg
Eing. 16. OKT. 2002

Ansichten



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN

Fotodokumentation



Stellplatz



Verbindungsweg zum Stellplatz und Ansicht von Süd-West



Ansicht Nord-West



Eingangsbereich und Ansicht Norden



Garten im Süden des Gebäudes



Ansicht Süden



EG: Flur



EG: Flur



EG: WC



EG: Küche



EG: Abstellraum



EG: Hauswirtschaftsraum



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer



OG: Flur



OG: Zimmer



OG: Zimmer



OG: Bad



OG: Bad



OG: Schlafzimmer