

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 M
Lagebezeichnung:	Doppelhaushälfte mit Garage, Lärchenhof 5, 24944 Flensburg
Flur:	51
Flurstück:	133
Größe:	594 m ² hieran ½ Miteigentumsanteil
Wohnungserbbau- grundbuch:	Flensburg Blatt 19.957 BVNr. 1
Aktenzeichen:	50 K 14/24



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 04.12.2024 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

160.000 €

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
Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.2 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgroße 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	19
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	21
3.1 Grundlagen	21
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2 Kaufpreissammlung	21
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4 Literatur	22
3.2 Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3 Bodenwert	24
3.3.1 Vergleichswerte	24
3.3.2 Bodenrichtwerte	25
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4 Gesamtbodenwert	25
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	33

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	35
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	35
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	38
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	38
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.5.5 Ertragswert	39
3.6 Zusammenfassung	39
3.7 Verkehrswert	40

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 03.06.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 14/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungserbbaugrundbuch von Flensburg Blatt 19.957 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

Im Zuge der ursprünglichen Bearbeitung (Besichtigungstermin am 10.07.2024) konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Auf Veranlassung des Amtsgerichtes wurde dann nachträglich eine weitere Ortsbesichtigung zur Inaugenscheinnahme der Innenräume vorgenommen.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde zum zweiten Mal am Mittwoch, den 04.12.2024 in der Zeit von ca. 14.00 – 14.15 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt, bei diesem Termin konnte auch eine Innenbesichtigung erfolgen. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eigentümerin

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 04.12.2024.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.6 Unterlagen

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

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Flensburg und dort im Lärchenhof. Der Bereich ist dem Stadtteil Mürwik 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 Fähre verbindet Flensburg über die Förde mit dem dänischen Kollund. Eine weitere 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 5 km Entfernung vom Wertermittlungsobjekt gelegen.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Auslegung ist im Lärchenhof lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Straße Lärchenhof wurde als Sackgasse eingerichtet und erschließt als kleine Stichstraße vom Kiefernweg die elf anliegenden Grundstücke. Sie ist ein- bis zweispurig ausgebaut und asphaltiert. Auf der Straßenseite des Objektes befindet sich ein befestigter und abgetrennter Gehweg. Die umliegende Bebauung besteht in der unmittelbaren Umgebung sowie nördlich und südlich überwiegend aus Einfamilienhäusern.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan

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

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.

2.2.2 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):

- Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks; eingetragen am 12.09.1963.
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks; eingetragen am 12.09.1963.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 14/24); eingetragen am 27.03.2024.

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

Die gesetzlichen Grundlagen des Erbbaurechts sind im Gesetz über das Erbbaurecht geregelt. Die Definition hierin lautet im Wesentlichen: Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) räumt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) das veräußerliche und vererbare (grundstücksgleiche) Recht (Erbbaurecht) ein, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk zu haben.

Das Erbbaurecht wurde gemäß den Eintragungen im Grundbuch im Jahr 1963 begründet und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2061. Zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 verbleibt somit noch eine Laufzeit von 37 Jahren. Erbbaurechtsgeber ist die Stadt Flensburg.

Für die Nutzung des Grundstücks fällt i.d.R. ein Erbbauzins an, der vom Erbbaurechtsnehmer an den Erbbaurechtsgeber zu zahlen ist. Gemäß Auskunft bei dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadt Flensburg beträgt der aktuelle jährliche Erbbauzins lediglich rd. 127,70 €. Es ist jedoch geplant eine Erhöhung des Erbbauzinses im Rahmen der aktuellen Rechtsprechung vorzunehmen. Wann eine entsprechende Umsetzung erfolgen soll und in welchem Umfang, konnte jedoch nicht mitgeteilt werden.

Gegenstand der Wertermittlung ist lediglich das Erbbaurecht (Bauwerk) nicht jedoch das Grundstück.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 15.07.2024 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten des Grundstücks existieren.

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das zusammen 594 m² große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel rd. 31 m und die Grundstücksbreite im Mittel rd. 19 m. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Ausformung zu entnehmen. Die anteilige Fläche (1/2 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht) beläuft sich auf rd. 297 m².

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

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück wurde insgesamt mit einem Doppelhaus bebaut. Gegenstand der Wertermittlung ist lediglich die östliche Hälfte (Erbbaurecht) im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Die westliche Hälfte mit der Nr. 1 ist nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung und ein Erdgeschoss. Auf der zugehörigen Fläche befinden sich weiterhin ein Garagengebäude und ein vorgesetztes Carport. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind mit Rasenflächen und Anpflanzungen angelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die Einheit durch die Eigentümerin (Erbbaurechtsnehmerin) bewohnt.

Die grundbuchliche Bezeichnung des ½ Miteigentumsanteils an dem Erbbaurecht am Grundstück lautet sinngemäß: Gemarkung Flensburg M, Flur 051, Flurstück 133, Gebäude- und Freifläche, Lärchenhof 5 mit einer Größe von 594 m²; -Flensburg Blatt 10030- eingetragen in Abt. II Nr. 1 bis 31.12.2061. Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

2.3.3 Erschließungszustand

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

- Glasfaseranschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Fernwärmeanschluss
- 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

Das Gebäude wurde laut den eingesehenen Bauakten etwa im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtet. Für das Jahr 1984 ist zudem der Anbau eines Abstellraumes (im Bestand die Garage) dokumentiert.

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss

Größe: Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 82 m².
Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung:

Teilkeller: Kellerraum; Gemeinschaftseigentum: Flur, ehem. Heizungs- und Öllageraum

Erdgeschoss: Flur (rd. 12,9 m²), Windfang (rd. 2,2 m²), WC (rd. 1,95 m²), Dusche (rd. 3 m²), Küche (rd. 7,9 m²), Schlafen (rd. 14,3 m²), Kind (rd. 10,3 m²), Wohnen (rd. 30 m²)

Grundriss-Zeichnungen: Im Bestand ist entgegen der Grundrisszeichnung die Wand zwischen Dusche und WC nicht vorhanden, so dass hier ein größeres Badezimmer besteht.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: Massives Mauerwerk d= ca. 30 cm, sonst: 24 cm Mauerwerk (Durisolstein) mit Putz und Riemchenverkleidung
Innenwände:	15 – 24 cm Mauerwerk (Durisolstein)
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau
Geschossdecke:	KG/EG: 14 cm Stahlbetondecke, 2,5 cm Dämmung, 4,5 cm Estrich
Dachform:	Flachdachaufbau: 14 cm Stahlbetondecke, 4 cm Korkplatten, Ausgleichsestrich, Dachdichtungsbahnen, Attika mit Platten- bzw. Paneelverkleidung, Unterschläge mit Holzverkleidung
Geschosstreppe:	KG: Massive Treppe mit Fliesenbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Glasschiebetür zum Bad
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Dreifachverglasung (Wohnzimmer) ca. aus den Jahren 2017 - 2021, Außenjalousien
Außentüren:	Holztür, seitlich einfachverglastes Fensterelement
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Vorwiegend Rippenheizkörper
Beheizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Einbauküche aus ca. 2011

Räume Kellergeschoss:

Kellerflur:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Betondecke und Anstrich
Fußboden:	Fliesen

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Betondecke und Anstrich
Fußboden:	Fliesen

Räume Erdgeschoss:

Windfang:

Wandverkleidung:	Tapeten
Deckenverkleidung:	Profilholz
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Treppe in den Keller

Flur:

Wandverkleidung:	Tapeten
Deckenverkleidung:	Tapeten
Fußboden:	Laminat
Sonstiges:	Lichtkuppel im Flachdachaufbau, seitlich Abstellkammer

Bad:

Wandverkleidung:	Fliesenschild, Rohfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rohfaser und Anstrich
Fußboden:	Vinylbelag, Duschbereich mit Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, wandhängendes WC, bodengleich Dusche mit Duschtür, Waschmaschinenanschluss

Küche:

Wandverkleidung:	Küchenschild aus Plattenwerkstoff, Tapeten
Deckenverkleidung:	Rohfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat
Sonstiges:	Einbauküche

Wohnzimmer:

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

Zimmer 1:

Nicht eingesehen: Ausstattung laut Auskunft wie Wohnzimmer

Zimmer 2:

Nicht eingesehen: Ausstattung laut Auskunft wie Wohnzimmer

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Insgesamt im Wesentlichen mittlerer bzw. durchschnittlicher bis guter und renovierter Zustand.
- Sonstiges: Laut Auskunft wurde das Objekt im Zeitraum 2017 bis 2021 renoviert und modernisiert (Decken-, Wand- und Bodenbeläge, Türen, Fenster, u.a.).

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 Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung hiernach im Wesentlichen im Bereich zwischen der Standardstufe 2 und 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 Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
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 Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
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 Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, 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. Pfeilervorläge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und 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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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, Nachtspeicherung, 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

Doppelhaushälfte						
Gebäudemix: 15 % 2.03, 85 % 2.23						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,0				23%
Dach		1,0				15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11%
Decken und Deckenkonstruktion		0,5	0,5			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
Ermittelte Standardstufe: 2,5						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 996 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 2,5.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten und erfolgten Maßnahmen vorwiegend als durchschnittlich 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):	61 Jahre (Baujahr ca. 1963)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Mittlerer Modernisierungsgrad
ermittelte Restnutzungsdauer:	36 Jahre

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

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

		Wohnhaus
Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe Punkte:	20	8

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	61
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	36
relatives Gebäudealter:		76

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

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Zugang mit Plattenbelag, Auffahrt und Carport mit Betonsteinpflasterung
<u>Terrasse:</u>	Befestigung mit Gehwegplatten, Markise
<u>Einfriedung:</u>	Zur Straße offen gehalten bzw. Anpflanzungen (Vor- garten), ansonsten Sichtschutzzäune und Buschwerk
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen und Anpflanzungen
<u>Nebengebäude:</u>	Garagengebäude mit Flachdachaufbau und Sektionaltor zur Auffahrt – Innenbereich nicht einge- sehen Carport in Holzbauweise, Flachdach mit Eindeckung aus einfachen Lichtplatten (Doppelcarport gemeinsam mit angrenzendem Nachbargrundstück)
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung, ungepflegter Zustand

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Wert von Erbbaurechten ist vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf ein anderes Bewertungsmodell zurückzugreifen. Eine Anfrage beim Gutachterausschuss wurde nicht vorgenommen, die Abfrage bei vergangenen Bewertungen hat regelmäßig ergeben, dass keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisdaten vorliegt. Die seinerzeit genannten Kaufpreise für Erbbaurechte weisen insgesamt starke Differenzen auf. Die Datengrundlage konnte insgesamt als ungenügend eingestuft werden, so dass eine Bewertung auf Basis des Vergleichswertverfahrens i.d.R. als ungeeignet angesehen wird.

Somit wendet der Sachverständige im vorliegenden Wertermittlungsfall die finanzmathematische Methode zur Wertermittlung des Erbbaurechts an. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch die Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts ggf. nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts entspricht im Regelfall dem Gebäude- sach- oder dem Gebäudeertragswert.

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 der Stadt Flensburg hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 140 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Richtgröße von 650 m² herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt anteilig 297 m² und weist Doppelhausbebauung auf.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen. Diese Faktoren berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m² bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m² gezahlt werden. Weiterhin werden Umrechnungskoeffizienten für Doppelhausbebauungen genannt, sofern diese nicht ausgewiesen sind.

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 in Form der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$140 \text{ €/m}^2 \times 1,17 \times 1,21 = 198,20 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 200 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	297	200,00	59.400
Σ marktübliche Flächen		297		59.400
zusätzliche Fläche				0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		297		59.400

Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode (§ 50 ImmoWertV)

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unterhalb der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks liegt. Hierbei ist die Differenz zwischen dem Erbbauzins und dem Bodenverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Die Differenz wird dann mit dem tabellierten Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert. Als angemessener Erbbauzins erfolgt sachverständig ein Ansatz von 2,5 % Bodenwertes von 59.400 € und somit von 1.485 €.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

angemessener Erbbauzins	1.485,00 €	
erzielbarer Erbbauzins	128,00 €	
Differenz	1.357,00 €	
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags	37 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Kapitalisierungsfaktor	23,96	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode		32.514 €
gerundet		32.000 €

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.

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

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	119
NHK 2010	€/m ²	996
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	118.524
Baupreisindex am WE-Stichtag		183,90
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	217.966
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	61
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	36
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4500
Gebäudesachwert	€	98.085
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	98.085

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
Garage, Carport	€	6.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	12.000

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)	€	59.400
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	98.085
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	12.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	169.485

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 2023 veröffentlichten Daten für Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich basierend auf den vorliegenden Parametern (Bodenwert, vorläufiger Sachwert) ein Sachwertfaktor von rd. 1,60.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung, des derzeitigen Marktgeschehens und den allgemeinen Rahmenbedingungen wird sachverständig aktuell eine Dämpfung des ausgewiesenen Faktors um rd. 25 % vorgenommen, so dass sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 1,20 ergibt.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	169.485
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,20	
Marktanpassung	in €	33.879
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	203.381

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind, abgesehen von der Einbauküche mit einem pauschalen Zeitwertansatz von 2.500 €, 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	€	203.381
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	2.500
Sachwert des Grundstück	€	205.881
Verkehrswert des Grundstücks im Volleigentum		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	206.000

**Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode
(§§ 49 und 50 ImmoWertV)**

Wert des fiktiven Volleigentums	206.000 €	
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	59.400 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.000 €	
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	178.600 €	
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	1,00	
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	178.600	
Zu-/Abschläge wegen besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale	-17.860 €	
Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode (Sachwert)		160.740 €
	gerundet	160.000 €

Erbbaurechtsfaktoren werden vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg nicht ermittelt. Auch die umliegenden Gutachterausschüsse weisen keine derartigen Daten aus. Sachverständig wird dieser Faktor im vorliegenden Fall pauschal mit 1,0 angenommen.

Nach Auskunft der zuständigen Stelle bei der Stadt Flensburg ist eine Erhöhung des zu niedrigen Erbbauzinses im Rahmen der aktuellen Rechtsprechung geplant. Wann eine entsprechende Umsetzung erfolgen soll und in welchem Umfang, konnte jedoch nicht mitgeteilt werden. Aufgrund dieser Unsicherheiten in Bezug auf eine zu erwartende Erhöhung des Erbbauzinses wird ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen angesehen.

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.

Für die Stadt Flensburg existiert mit Stand 14.12.2023 ein qualifizierter Mietspiegel. Die Online Eingabe hat auf Grundlage der bekannten Parameter eine Mietspanne von 6,77 – 9,47 €/m² ergeben.

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 werden für Reihenhäuser ohne Garage in Flensburg folgenden Nettokaltmieten genannt:

- Einfacher Wohnwert ca. 90 m²: 825 € = rd. 9,15 €/m²
- Mittlerer Wohnwert ca. 110 m²: 1.000 € = rd. 9,10 €/m²
- Guter Wohnwert ca. 130 m²: 1.175 € = 9,05 €/m²

In Anlehnung an die o.g. Daten erfolgt aufgrund der Größe, der Lage, der Beschaffenheit und der Objektart der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete von rd. 9,00 €/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
		m ²		€
1	Doppelhaushälfte	82	9,00 €/m ²	738
1		82		738
jährlicher Rohertrag			€	8.856

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

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

jährlicher Rohertrag			€	8.856
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	20	-1.771
jährlicher Reinertrag			€	7.085

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 2023 lediglich Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herausgegeben. Bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 39 Jahren ist für die Jahre 2020 – 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (Spanne 0,4 - 2,2 %) genannt. In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2024 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. 2,5 % nach Auffassung des Sachverständigen aktuell 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 36,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	7.085
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-1.485
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	5.600
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	36,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,50	
Kapitalisierungsfaktor			23,5563	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	131.911

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)			€	59.400
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	131.911
vorläufiger Ertragswert			€	191.311

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden analog zur Sachwertermittlung angesetzt (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen). Für die Küche erfolgt kein gesonderter Ansatz, diese ist in der Nettokaltmiete berücksichtigt.

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

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	0
Nebengebäude			€	6.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	6.000

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			€ 191.311
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 6.000
Ertragswert			€ 197.311
Verkehrswert im Volleigentum nach dem Ertragswertverfahren		gerundet	€ 197.000

Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode (§§ 49 und 50 ImmoWertV)

Wert des fiktiven Volleigentums	197.000 €	
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	59.400 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32.000 €	
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts rd.	169.600 €	
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	1,00	
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	169.600	
Zu-/Abschläge wegen besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale	-16.960 €	
Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode (Ertragswert)		152.640 €
	gerundet	152.000 €

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Garage und Carport (1/2 Miteigentumsanteil an einem Erbbaurecht). Das Gebäude wurde laut den Bauunterlagen etwa im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtet. Die Wohnfläche (Einheit Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan) des eingeschossigen Flachdachgebäudes beträgt im Erdgeschoss rd. 82 m². Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die betroffene Doppelhaushälfte von der Eigentümerin 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 (=160.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=152.000 €) 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

160.000 €

(in Worten: Einhundertundsechzigtausend Euro)

abgeleitet.

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

Tolk, den 09.12.2024



Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

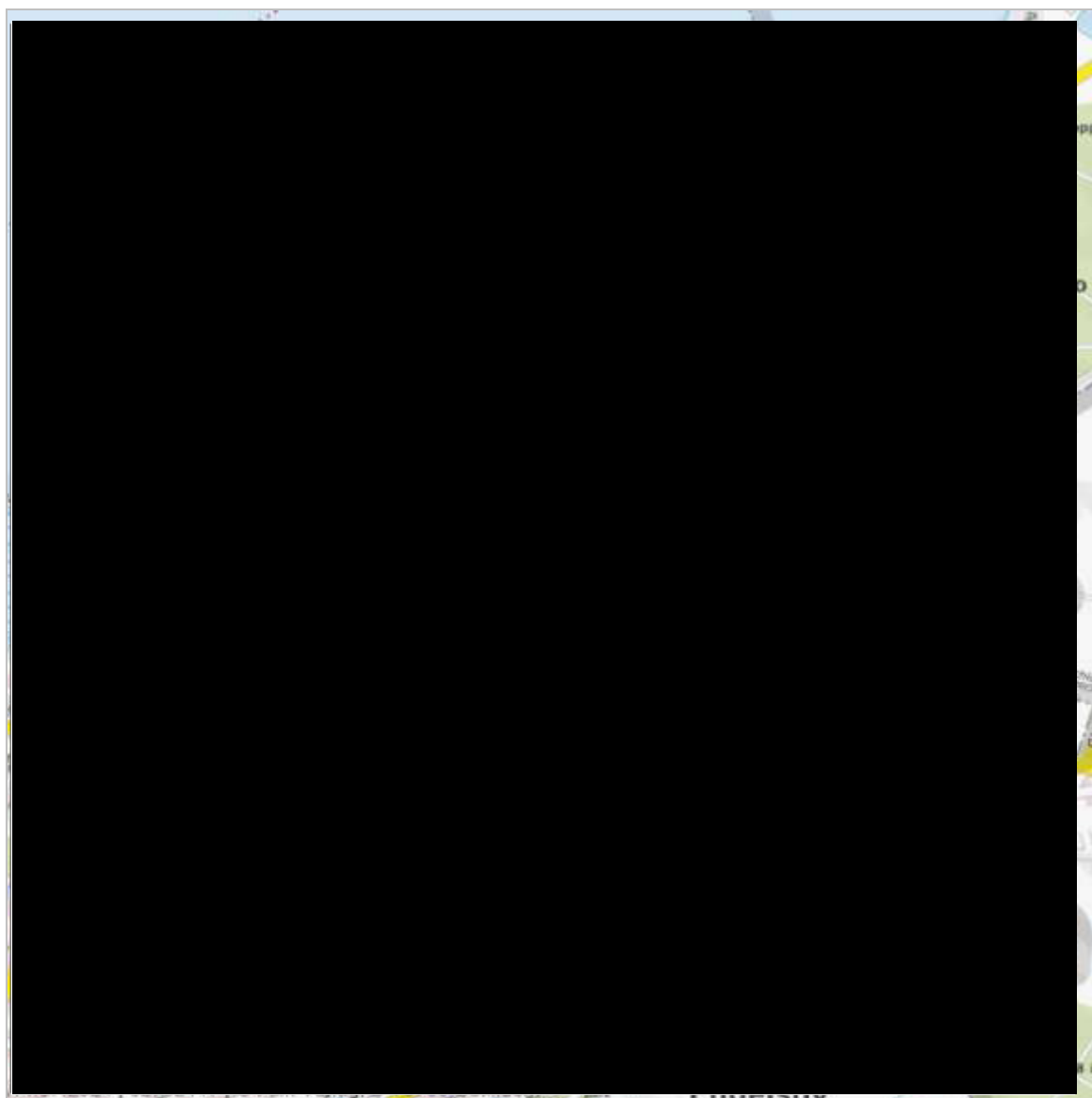
5 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

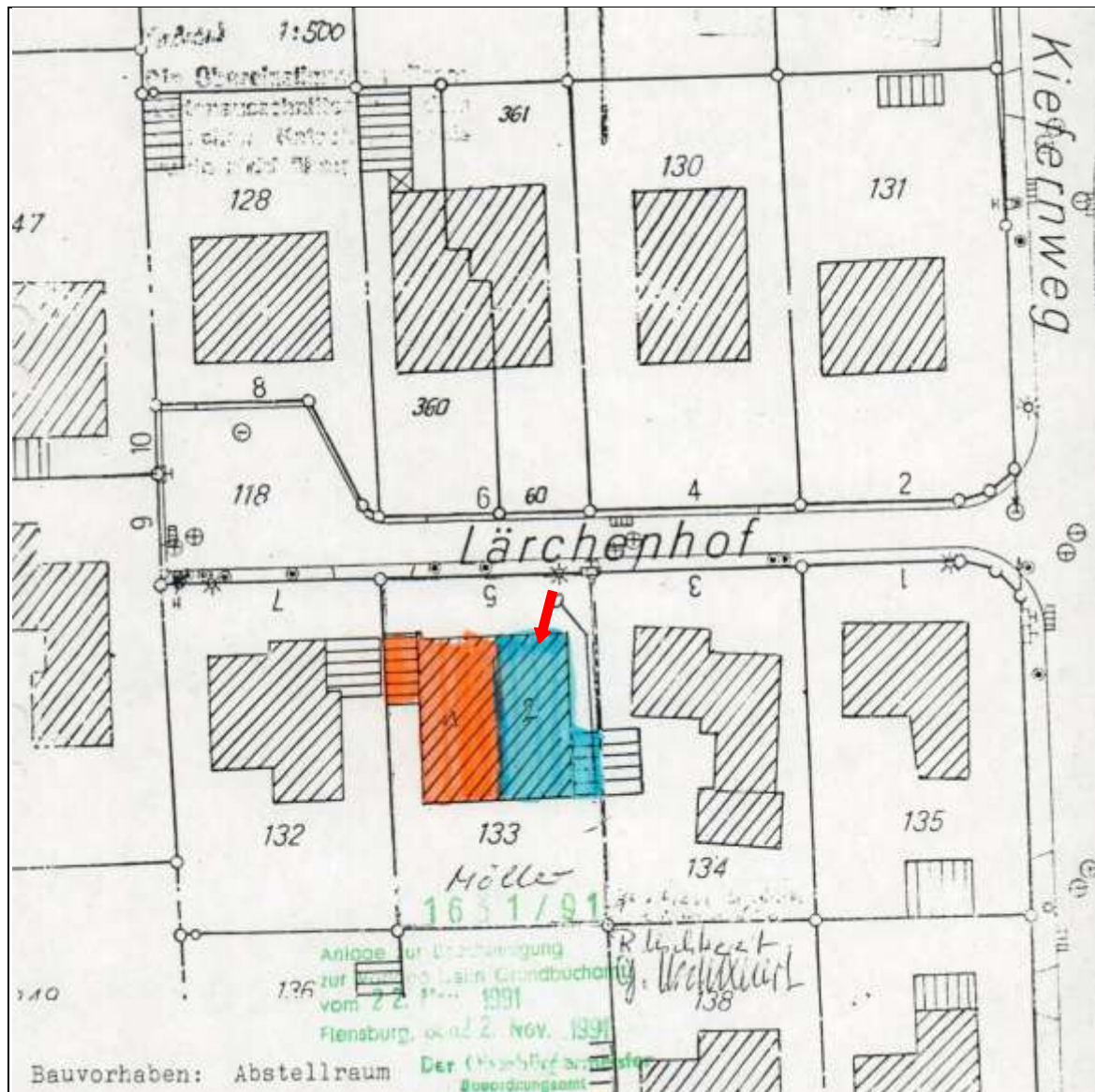
Flächenberechnungen aus der Bauakte

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 1)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm
	<u>Linke Wohnung</u>				
1	Wohnen: $(4,51 \times 6,51 + 0,94 \times 1,76) \times 0,97$	1	30,07		
2	Kind: $2,35 \times 4,51 \times 0,97$	1	10,28		
3	Schlafen: $3,26 \times 4,51 \times 0,97$	1	14,26		
4	Küche: $3,26 \times 2,50 \times 0,97$	1		7,90	
5	Dusche: $1,55 \times 2,01 \times 0,97$				3,02
6	WC: $1,00 \times 2,01 \times 0,97$				1,95
7	Windfang: $\frac{2,25}{2} \times 2,01 \times 0,97$				2,19
8	Flur: $[(2,10 + 1,76) \times 1,10 + 5,15 \times 1,76] \times 0,97$				12,91
		4	54,61	7,90	20,07
		zusammen		82,58	

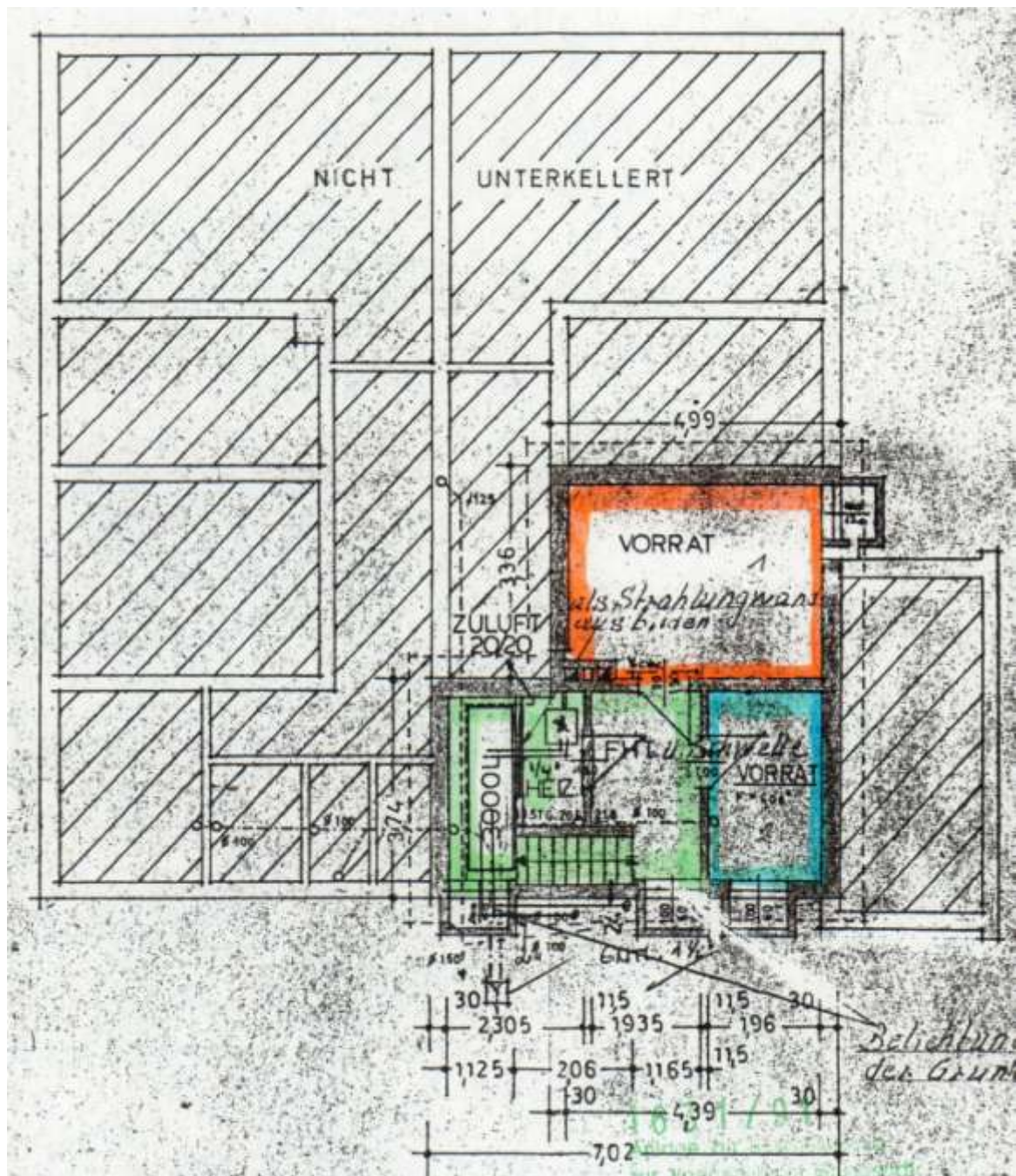
Wohnfläche Erdgeschoss rd. 82 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

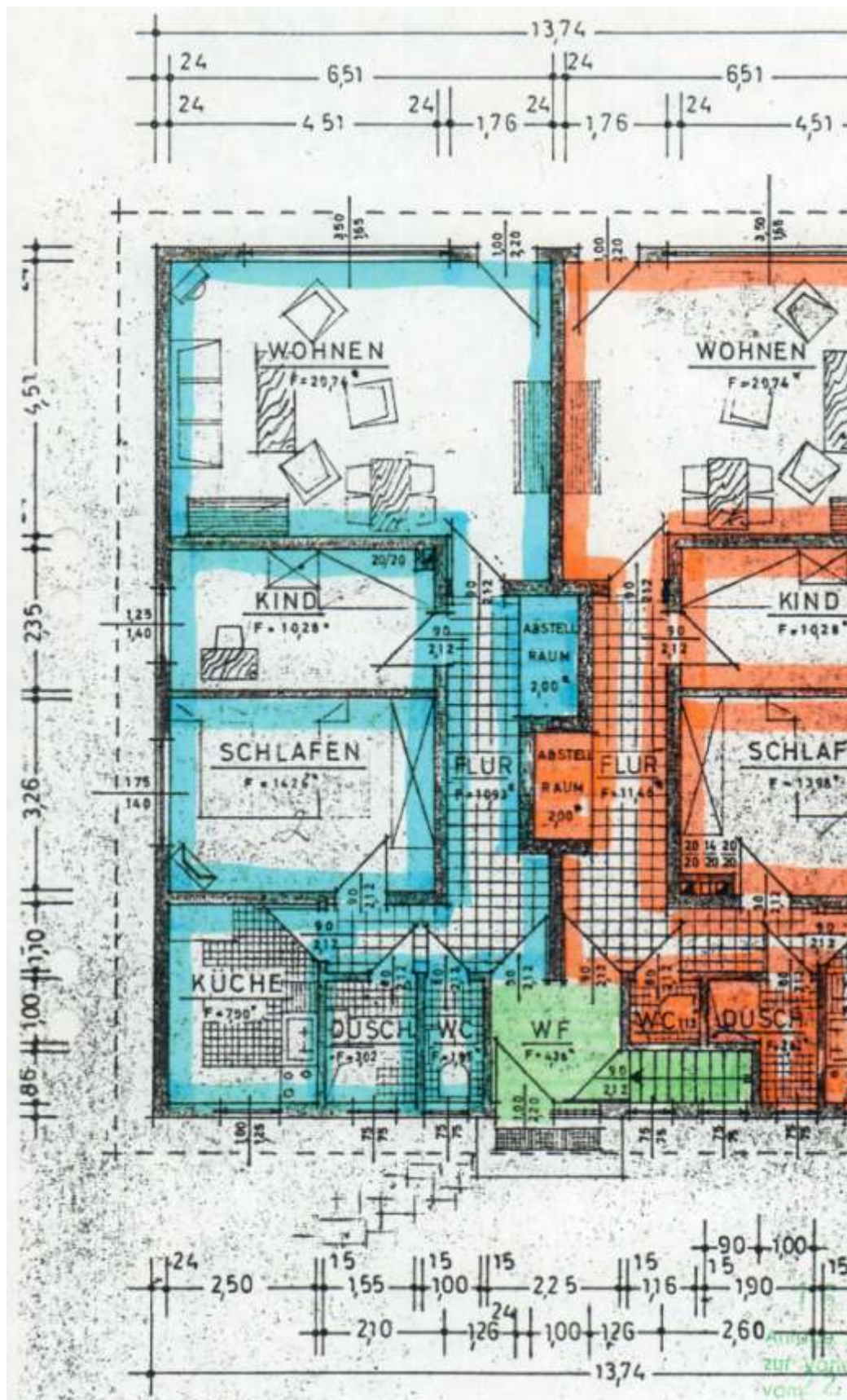
Lageplan



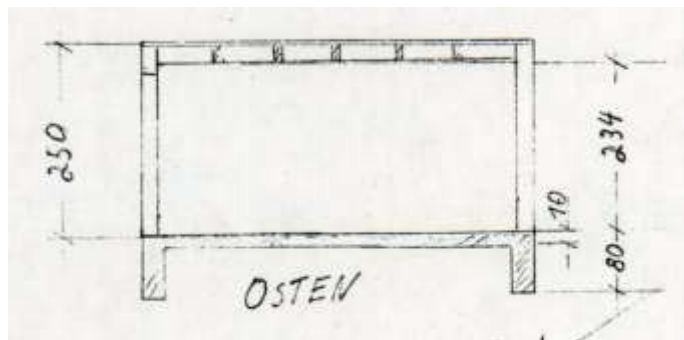
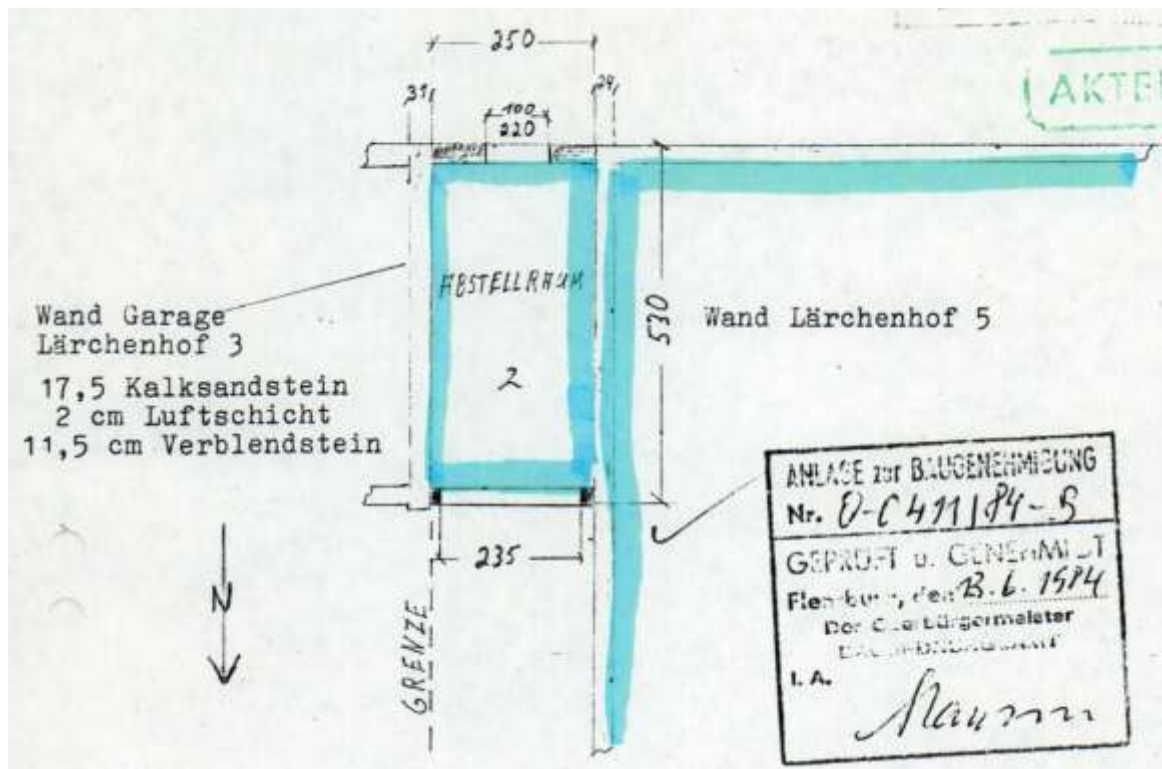
Grundriss Kellergeschoss



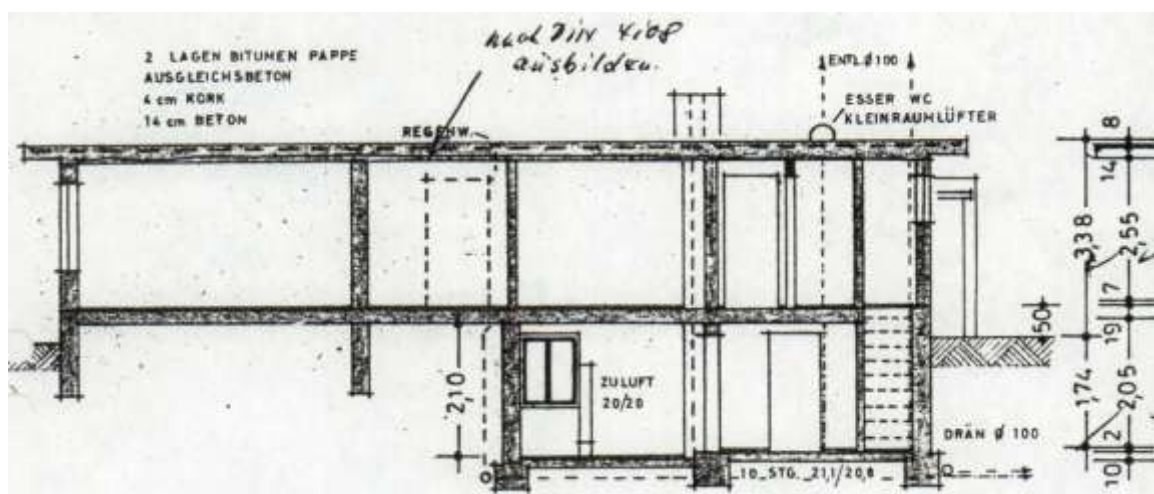
Grundriss Erdgeschoss



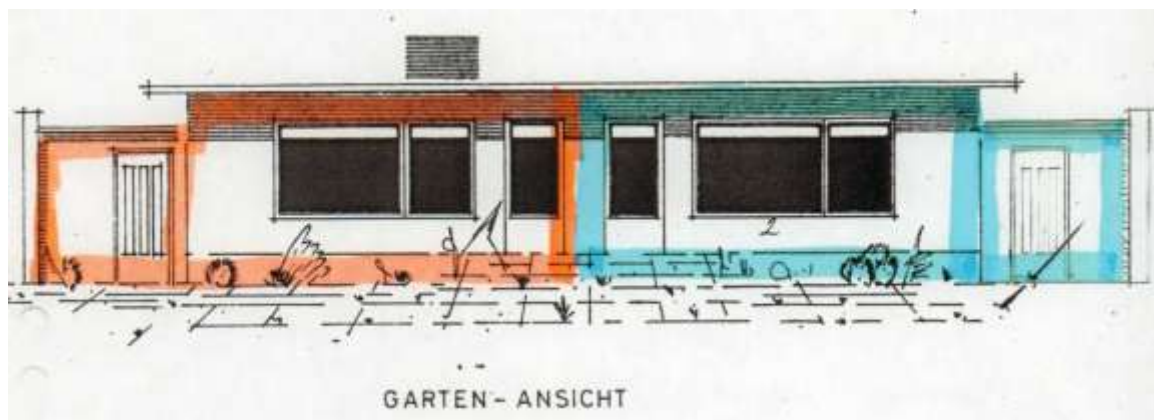
Abstellraum

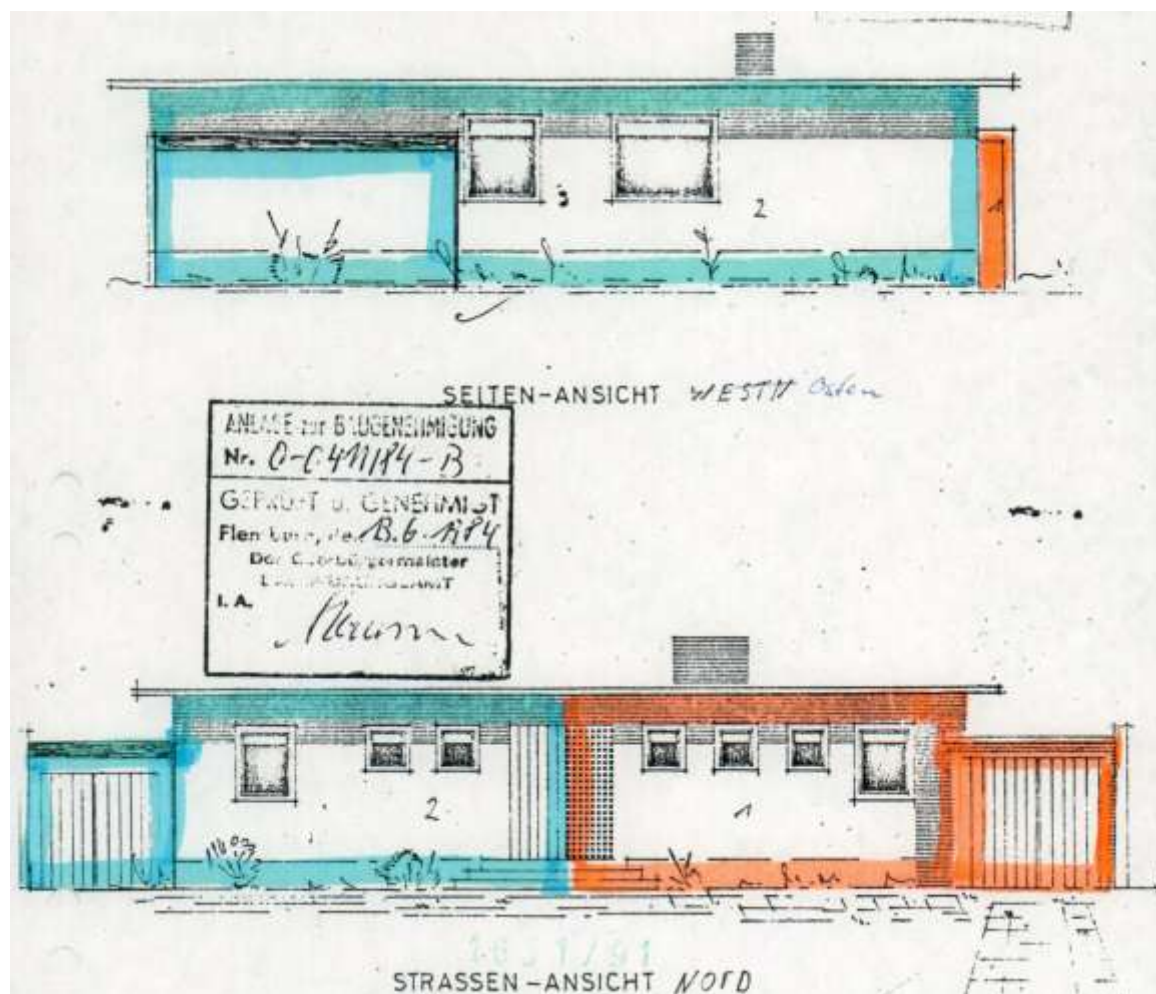


Schnitt



Ansichten





Fotodokumentation



Straßenansicht von Nord-Westen



Straßenansicht von Nord-Osten



Rückwärtige Ansicht



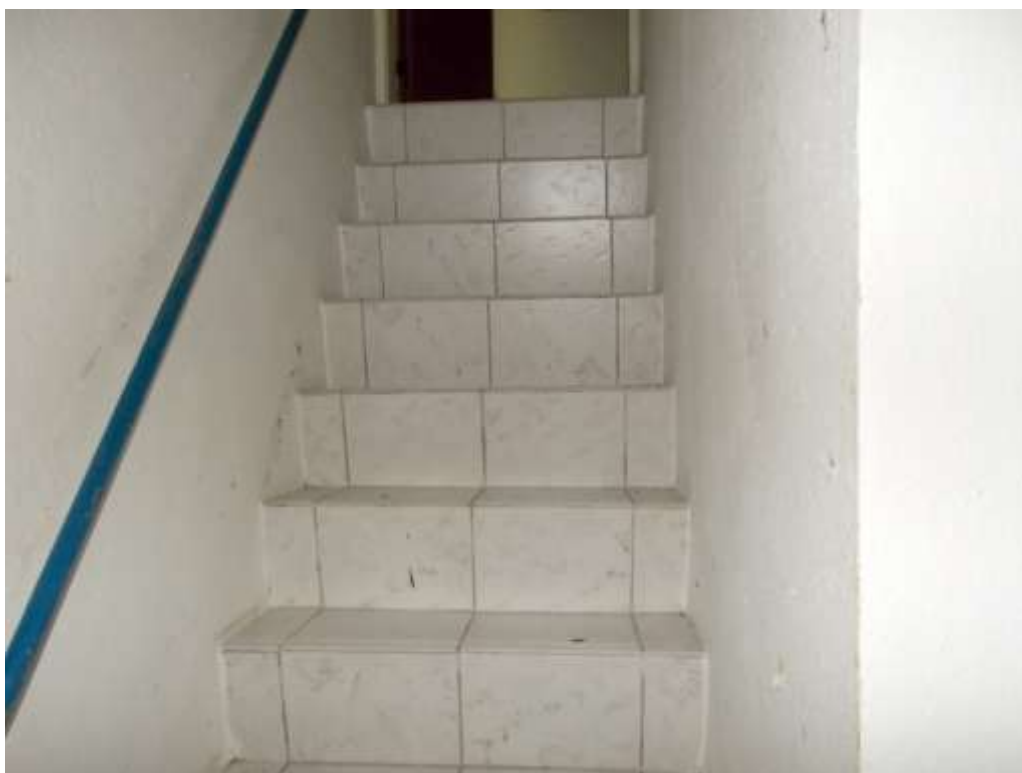
Rückwärtige Terrasse



Blick in den rückwärtigen Gartenbereich



EG: Windfang mit Eingangstüren zu den Einheiten



KG: Flur mit Treppe ins Erdgeschoss (Windfang)



KG: Kellerraum



EG: Flur mit Blick Richtung Wohnzimmer



EG: Flur mit Blick Richtung Küche



EG: Bad



EG: Bad



EG: Wohnzimmer



EG: Blick vom Wohnzimmer in den Flur Richtung Eingangstür