

## 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:	Esgrus
Gemarkung:	Wippendorf
Lagebezeichnung:	Werkstatt und Garagengebäude, Wippendorf 11, 24402 Esgrus
Flur:	3
Flurstück:	47/17, 47/7, 66
Größe:	6 m <sup>2</sup> , 282 m <sup>2</sup> , 466 m <sup>2</sup> insgesamt 754 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Esgrus Blatt 182 BVNr. 2, 3
Aktenzeichen:	50 K 26/23



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätstichtag 28.01.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**96.000 €**

ermittelt.

---

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Gebäude	10
2.3.6 Außenanlagen	17
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	19
3.1 Grundlagen	19
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2 Kaufpreissammlung	19
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4 Literatur	19
3.2 Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3 Bodenwert	22
3.3.1 Vergleichswerte	22
3.3.2 Bodenrichtwerte	22
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	23
3.3.4 Gesamtbodenwert	23
3.4 Sachwertverfahren	24
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	24
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	27
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
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	35
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
  - Fotografien des Gebäudes

---

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Mit Schreiben vom 23.12.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 26/23 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Esgrus Blatt 182 unter BVNr. 2 und 3 eingetragenen Grundbesitz.

### **1.2 Ortsbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 28.01.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 12.30 Uhr von außen durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

Der Eigentümer erhielt mit Schreiben vom 08.01.2025 eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin. Zum Ortstermin war jedoch niemand zugegen, so dass lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte.

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 28.01.2025.

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. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, wird davon ausgegangen, dass die vorliegenden Grundrisse dem Bestand entsprechen.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

#### Allgemein

Die Gemeinde Esgrus mit ihren etwa 800 Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von ca. 18 km<sup>2</sup> und ist im Kreis Schleswig-Flensburg in der Landschaft Angeln gelegen. Die Ortsteile Atzbüll, Birzhaft, Brunsholm, Esgrusschauby, Frauenhof, Griesgaard, Lüchtoft, Röhrmoos, Rottberg, Schwanburg, Tollschlag, Ulfegraff und Wippendorf liegen im Gemeindegebiet. Esgrus gehört zum Amt Geltinger Bucht mit Sitz in Steinbergkirche (Entfernung ca. 9 km).

#### Verkehrsanbindung

Nördlich befindet sich die Bundesstraße 199 (Nordstraße) von Kappeln nach Flensburg und südlich die Bundesstraße 201 von Kappeln (Entfernung ca. 12 km) Richtung Schleswig (Entfernung ca. 30 km). Westlich bei Tarp (Entfernung ca. 30 km) bzw. in Schleswig besteht eine Anschlussstelle zur A7. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busanbindungen geregelt. Der nächste Bahnhof liegt in Sörup (Entfernung ca. 10 km) bzw. südlich in Süderbrarup (Entfernung ca. 11 km).

---

### Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Das Gemeindegebiet weist vorwiegend eine ländliche Prägung auf. Die wirtschaftliche Struktur besteht aus verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Im Ortsteil Esgrusschauby existiert ein Kindergarten, im benachbarten Sterup (Entfernung ca. 5 km) finden sich eine Grundschule und ein weiterer Kindergarten. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Einrichtungen sind in den umliegenden Gemeinden (z.B. Sörup, Satrup, Geltling, Kappeln und Süderbrarup) vorzufinden.

### Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist vorwiegend mit Anliegerverkehr bzw. im Bereich des westlichen Straßenverlaufes mit Durchgangsverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### Wohn- und Geschäftslage

Die Durchgangsstraße durch das Dorf verläuft ca. 40 m westlich. Von hier zweigt der Straßenbereich ab, über den das Wertermittlungsobjekt erreichbar ist. Dieser weist eine zweispurige Auslegung und eine asphaltierte Oberfläche auf, abgetrennte Gehwege sind nicht vorhanden. Die unmittelbar umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern und zum Teil aus landwirtschaftlichen Betrieben. Südlich der Straße finden sich landwirtschaftliche Flächen. Es handelt sich insgesamt um eine ländliche Lage.

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 Dorfgebiet (MD) 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.

### **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):

- Lastend auf dem Flurstück 47/7 der Flur 3, Gemarkung Wippendorf: Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 47/8 der Flur 3, Gemarkung Wippendorf; eingetragen am 01.08.1978.
- Lastend auf Flurstück 47/7 der Flur 3: E.ON Hanse Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf dem Flurstück eine Transformatorenstation mit den zugehörigen Anschlussleitungen zu errichten und zu betreiben und es in dem dazu erforderlichen Umfang zu überwegen; eingetragen am 27.11.1984.
- Grunddienstbarkeit (Kläranlagennutzungsrecht und Starkstromanschlussmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Esgrus Blatt 414 BVNr. 1, eingetragen am 15.02.2006.

- 
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht) für [REDACTED], geb. am [REDACTED] 1984, eingetragen am 15.02.2006.
  - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 26/23); eingetragen am 07.09.2023.

Da im Vorwege nicht zweifelsfrei bekannt ist, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben bzw. erlöschen, werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Hierzu erfolgt ggf. beim Versteigerungstermin ein entsprechender Hinweis.

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches besteht unter der laufenden Nummer 4/zu 2 und 3 folgende Eintragung:

- Toilettenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück Esgrus Blatt 414, BVNr. 1, Flurstück 67 der Flur 3, Gemarkung Wippendorf; eingetragen in Abteilung I Nr. 1.

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

#### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 29.01.2025 hat ergeben, dass keine Eintragungen 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 insgesamt 754 m<sup>2</sup> große Grundstück setzt sich aus dem Flurstück 47/17 mit einer Einzelgröße von 6 m<sup>2</sup>, dem Flurstück 47/7 mit einer Einzelgröße von 282 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 66 mit einer Einzelgröße 466 m<sup>2</sup> zusammen. Die Fläche weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf, lediglich im Straßenbereich steigt das Gelände leicht an. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 46 m und die Breite im Mittel ca. 16 m. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

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

### **2.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude und einem Garagengebäude bebaut, die beide eingeschossig errichtet wurden. Weiterhin existieren im nördlichen Bereich ein Holzschuppen und ein separater Heizungsraum. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen mit Buschwerk und Baumbestand angelegt. Teilweise konnten die Fenster der Werkstatt eingesehen werden. Hierbei war eine eingerichtete Tischlerwerkstatt erkennbar. Inwieweit diese seitens des Eigentümers noch aktiv betrieben wird, konnte nicht abschließend festgestellt werden.

Der westliche Bereich des Grundstücks ab der Außenwand der Werkstatt und der Garage wird teilweise vom Nachbarn als Gartenfläche genutzt. Eine Mitbenutzung der östlichen Auffahrt erfolgt vom hier angrenzenden Nachbarn (Fahrrecht in Abteilung II des Grundbuches).

### **2.3.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Wippendorf erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Straßenbereich bestehen.

### **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

Laut den eingesehenen Bauunterlagen wurde das Garagengebäude etwa im Jahr 1978 errichtet. Der Bau der rückwärtigen Tischlerwerkstatt erfolgte ca. 1985.

Geschosse: Erdgeschoss

Größe: Die Nutzfläche des Werkstattgebäude (ohne Heizungsraum) beläuft sich auf rd. 123 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche des Garagengebäudes auf rd. 46 m<sup>2</sup>.

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte bzw. wurden durch eigene Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen ergänzt.

#### Raumaufteilung (gemäß Bauunterlagen):

##### Werkstattgebäude:

Erdgeschoss: Werkstatt, Heizungsraum

##### Garagengebäude:

Erdgeschoss: Garage, Geräteraum

---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Werkstattgebäude:

Außenwände:	25 cm Gasbetonmauerwerk, 4 cm Dämmung, 4,5 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk; Giebelflächen mit Holzverkleidung Heizungsraum: Massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Unterer Abschluss:	10 cm Betonsohle, Holzfußboden auf Lagerhölzern
Decken:	Gipskartonplatten auf Sparschalung, 12 cm Dämmung in der Balkenlage
Dachform:	Satteldach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten, Stirnverkleidung der verdeckten Dachrinnenkonstruktion mit Kunstschiefer, Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine
Außentüren:	Holztüren bzw. Holztor
Sanitärinstallation:	Toilettennutzungsrecht im Nachbargebäude
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Beheizung:	Älterer Festbrennstoffkessel o.ä. im Heizungsraum

Garagengebäude:

Außenwände:	Massives Mauerwerk d= ca. 34 cm mit Verblendansicht
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrich, o.ä.
Dachform:	Flachdachkonstruktion mit Holzbalkenlage, Holzschalung und Dachdichtungsbahnen, o.ä., Attika mit Kunstschieferverkleidung
Fenster:	Holzfenster
Außentüren:	Zwei Holzschwingtore, Holztür

Raumbeschreibung:

Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten bei der Bewertung erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung in den einsehbaren Bereichen nicht festgestellt werden.

Einstufung Zustand: Äußerlich mäßiger und eher ungepflegter Zustand

Sonstiges: Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Stellenweise fallen übliche Instandhaltungsarbeiten an (Holzverkleidung Giebel, Stirnbretter am Werkstattgebäude, u.ä.).

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) je nach Gebäudeart in drei bzw. 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 Wertermittlungsobjektes wurden, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung und der vorliegenden Informationen möglich, sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung demnach im Wesentlichen im Bereich der Standardstufe 2 (Werkstattgebäude) bzw. der Stufe 4 (Garagengebäude) 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 Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude**

	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Außenwände</b>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
<b>Konstruktion</b>	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden	große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
<b>Dach</b>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
<b>Fenster und Außentüren</b>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	Anstrich	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
<b>Fußböden</b>	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlagen
<b>Heizung</b>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 760 €/m<sup>2</sup> für das Werkstattgebäude und von 485 €/m<sup>2</sup> für das Garagengebäude.

---

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund des äußeren Eindrucks und der vorliegenden Informationen als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres bzw. der vorhandenen Aufbauten und Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 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.

### Werkstattgebäude:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	Sachverständiger Ansatz 50 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	40 Jahre (Baujahr ca. 1985)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	10 Jahre

### Garagengebäude:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	47 Jahre (Baujahr ca. 1978)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	13 Jahre

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

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

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

### Werkstattgebäude:

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	50
tatsächliches Alter:	Jahre	40
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	10
relatives Gebäudealter:		80

### Garagengebäude:

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	60
tatsächliches Alter:	Jahre	47
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	13
relatives Gebäudealter:		78

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>	Sand- und Kieseloberflächen, im Zugangsbereich zur Werkstatt Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Auffahrt offen gehalten, sonst Buschwerk, Baumbestand und verschiedene Zäune
<u>Gartenanlage:</u>	Rasen- bzw. Grünflächen mit Buschwerk und zur Straße Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	Unterstand in Holzbauweise mit Holzverkleidungen
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung, ungepflegter bzw. teilweise verwilderter Zustand, stellenweise verschiedene Ablagerungen - der östliche und nördliche Grundstücksbereich am Werkstattgebäude konnten nicht begangen werden

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

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

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

---

### **3.3 Bodenwert**

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

#### **3.3.2 Bodenrichtwerte**

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer Richtgröße von 1.200 m<sup>2</sup> herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt insgesamt 754 m<sup>2</sup> und weicht somit von der ausgewiesenen Bezugsgröße ab.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Vom Gutachterausschuss werden Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Diese Faktoren berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m<sup>2</sup> bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m<sup>2</sup> gezahlt werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg sind aufgeführt:

- Fläche 700 m<sup>2</sup> = 1,00
- Fläche 800 m<sup>2</sup> = 0,95
- Fläche 1.200 m<sup>2</sup> = 0,79

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 abweichenden Größe, nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben. Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird für die vorhandene Bebauung und die Lage insgesamt als angemessen angesehen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$50 \text{ €/m}^2 \times ((1,00 + 0,95) : 2) : 0,79 = 61,71 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 60 \text{ €/m}^2$$

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>	BW-Ansatz €/m <sup>2</sup>	Bodenwert €
marktübliche Fläche	Bauland	754	60,00	45.240
Σ marktübliche Flächen		754		45.240
zusätzliche Fläche				0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		754		45.240

---

### 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 Wertermittlungstichtag 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 €/m<sup>2</sup> 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 konnten im Zuge der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. 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		Werkstatt	Garage
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	164	57
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	760	485
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten			
Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	124.640	27.645
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,30	188,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	234.697	52.056
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	50	60
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	40	47
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	10	13
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2000	0,2167
Gebäudesachwert	€	46.939	11.280
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	58.220	

### 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):	€	1.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	2.000
Nebengebäude	€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	3.000

### 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)	€	45.240
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	58.220
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	3.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	106.460

### 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).

Sachwertfaktoren für die vorliegende Objektart werden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt. Auch die umliegenden Gutachterausschüsse stellen keine entsprechenden Sachwertfaktoren zur Verfügung. In Anlehnung an anderweitiges Datenmaterial und nach Einschätzung des Sachverständigen wird ein pauschaler objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,00 als angemessen angesehen.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	106.460
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,00	
Marktanpassung	in €	0
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	106.460

### **3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.
- Stellenweise fallen übliche Instandhaltungsarbeiten an (Holzverkleidung Giebel, Stirnbretter am Werkstattgebäude, u.ä.).
- Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, der Sachwert der baulichen Anlagen um jeweils rd. 15 % (zusammen rd. 10.000 €) gemindert.

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

Angaben zum Gebäude		Werkstatt	Garage
Ansatz boG Gebäude in €	€	-8.000	-2.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%	0%
	€	0	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-8.000	-2.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0	
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0	
Wertansatz der boG's	€	-10.000	

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	106.460
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-10.000
Sachwert des Grundstück	€	96.460
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	96.000

---

### 3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (1. Grund und Boden; 2. Gebäude und Außenanlagen) zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### 3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Im Kreis Schleswig-Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten aus dem IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 für die benachbarten Städte Flensburg und Schleswig herangezogen. Hier sind folgende Nettokaltmieten für Lagerflächen im Bestand angegeben:

Schleswig:

- Einfacher Nutzungswert: 1,50 €/m<sup>2</sup>
- Mittlerer Nutzungswert: 2,25 €/m<sup>2</sup>
- Guter Nutzungswert: 3,50 €/m<sup>2</sup>

Flensburg:

- Einfacher Nutzungswert: 2,00 €/m<sup>2</sup>
- Mittlerer Nutzungswert: 3,50 €/m<sup>2</sup>
- Guter Nutzungswert: 5,00 €/m<sup>2</sup>

In Anlehnung an die o.g. Daten wird aufgrund der Lage, der Größe und der Beschaffenheit der Mietflächen für das Werkstattgebäude ein Mietansatz von rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> und für das Garagengebäude von rd. 3,50 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. 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 m <sup>2</sup>	Monatsmiete €/m <sup>2</sup>	Monatsmiete €
	1Werkstatt	123	5,00 €/m <sup>2</sup>	615
	1Garage	46	3,50 €/m <sup>2</sup>	161
	2	169		776
jährlicher Rohertrag			€	9.312

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

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

Verwaltungskosten	Gewerbe	in % des Rohertrags	3,0	279
Instandhalt.-kosten	Gewerbe	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	4,10	693
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in % des Rohertrags	4,0	373
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.345
BWK in % des Jahresrohertrages				14,4
jährlicher Reinertrag			€	7.967

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat für die vorliegende Objektart keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Flensburg sind für Gewerbeobjekte (Hallen, Werkstätten, tlw. mit Bürotrakt) für die Jahre 2012 bis 2023 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze von 6,0 % (Spanne 2,1 – 7,5 %) aufgeführt.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2024 werden für Lager- und Produktionshallen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,5 – 8,5 % (i.M. 6,5 %) genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % als angemessen angesehen.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 10,6 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	7.967
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	6	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.714
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	5.253
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	10,6	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	6,00	
Kapitalisierungsfaktor			7,6916	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	40.402

### **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)			€	45.240
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	40.402
vorläufiger Ertragswert			€	85.642

### **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)			€ -10.000
Sonstiges			€ 0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€ 0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€ -10.000

### 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			€ 85.642
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ -10.000
Ertragswert			€ 75.642
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet € 76.000

## 3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Garagengebäude (Baujahr ca. 1978) und ein Werkstattgebäude (Baujahr ca. 1985). Beide Gebäude wurden eingeschossig und in Massivbauweise mit Verblendansicht errichtet. Die Nutzfläche der Werkstatt beläuft sich auf rd. 123 m<sup>2</sup> und die der Garage auf rd. 46 m<sup>2</sup>. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Im Werkstattgebäude war eine Tischlerei eingerichtet, inwieweit diese noch betrieben wird, konnte nicht abschließend festgestellt werden.

### 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 (=96.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=76.000 €) 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, insgesamt zu

**96.000 €**

(in Worten: Sechsendneunzigtausend Euro)

abgeleitet.

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

Der Einzelwert des im Grundbuch von Esgrus Blatt 182 BVNr. 2 (Flurstück 47/17, Größe 6 m<sup>2</sup>) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rund **500 €**, und der Einzelwert des im Grundbuch von Esgrus Blatt 182 BVNr. 3 (Flurstück 47/7 und 66 mit einer Gesamtgröße von 748 m<sup>2</sup>) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rund **95.500 €**.

Tolk, den 17.02.2025

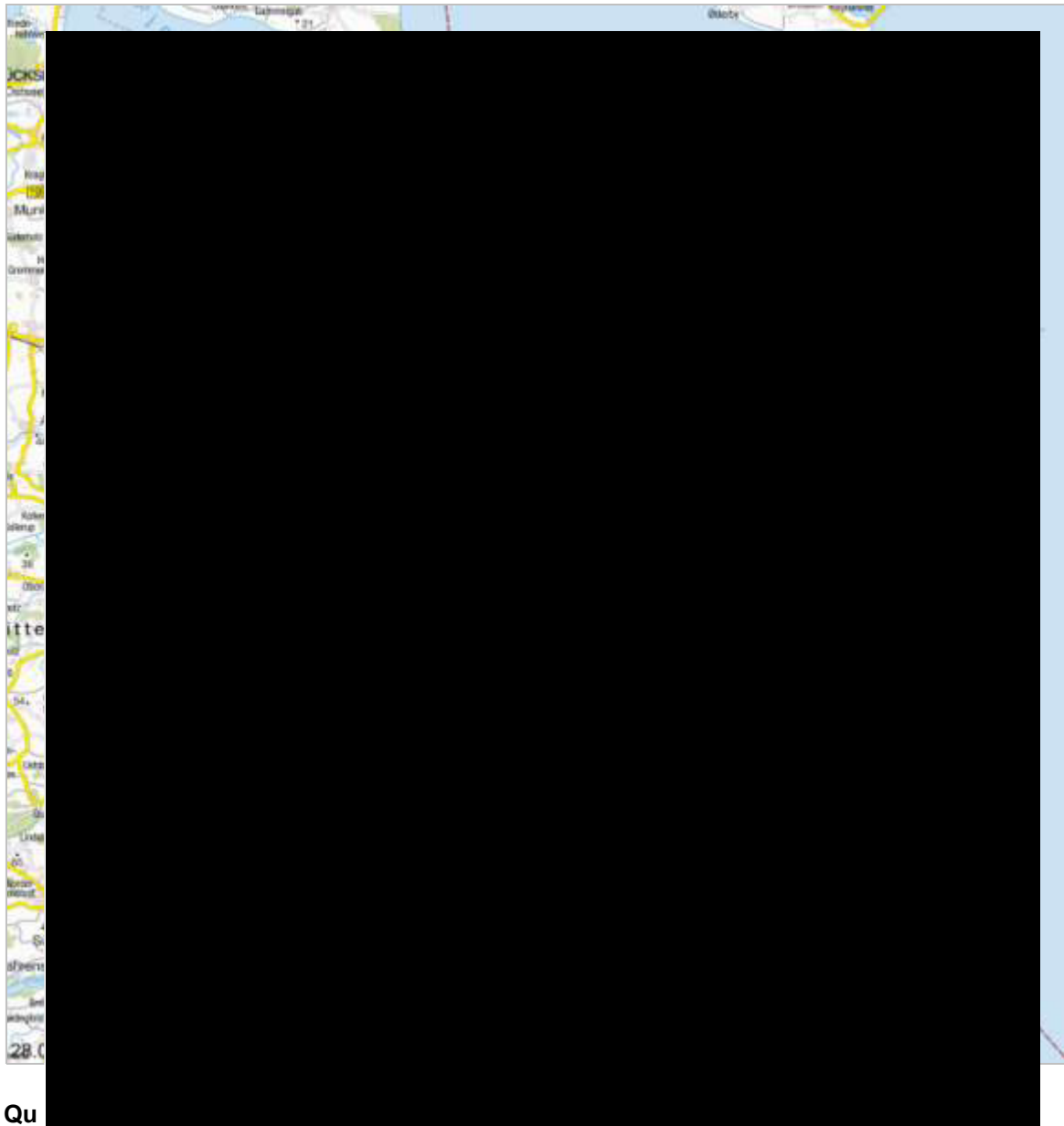


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

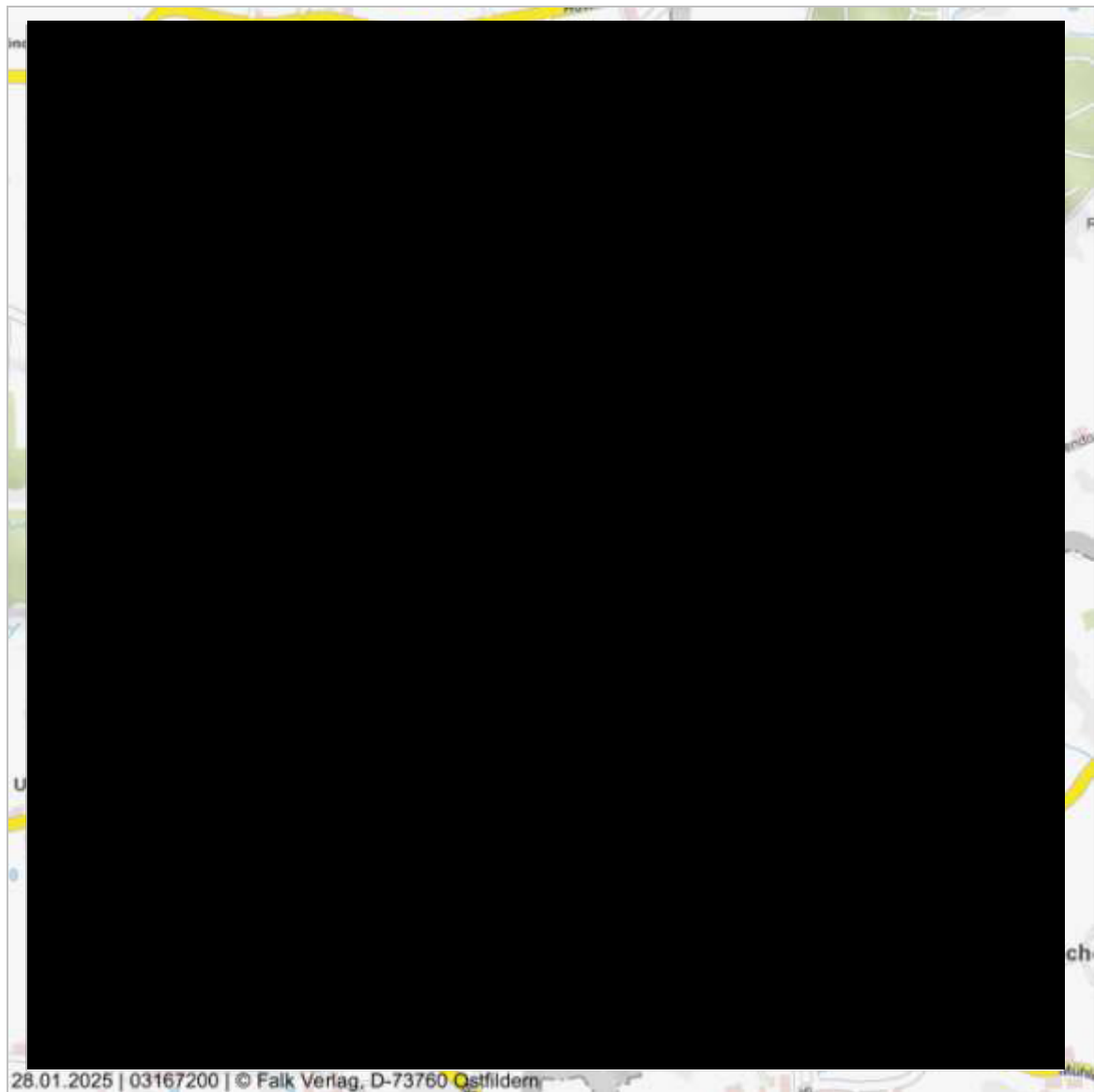
5 Ausfertigungen Auftraggeber  
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

## Übersichtskarte



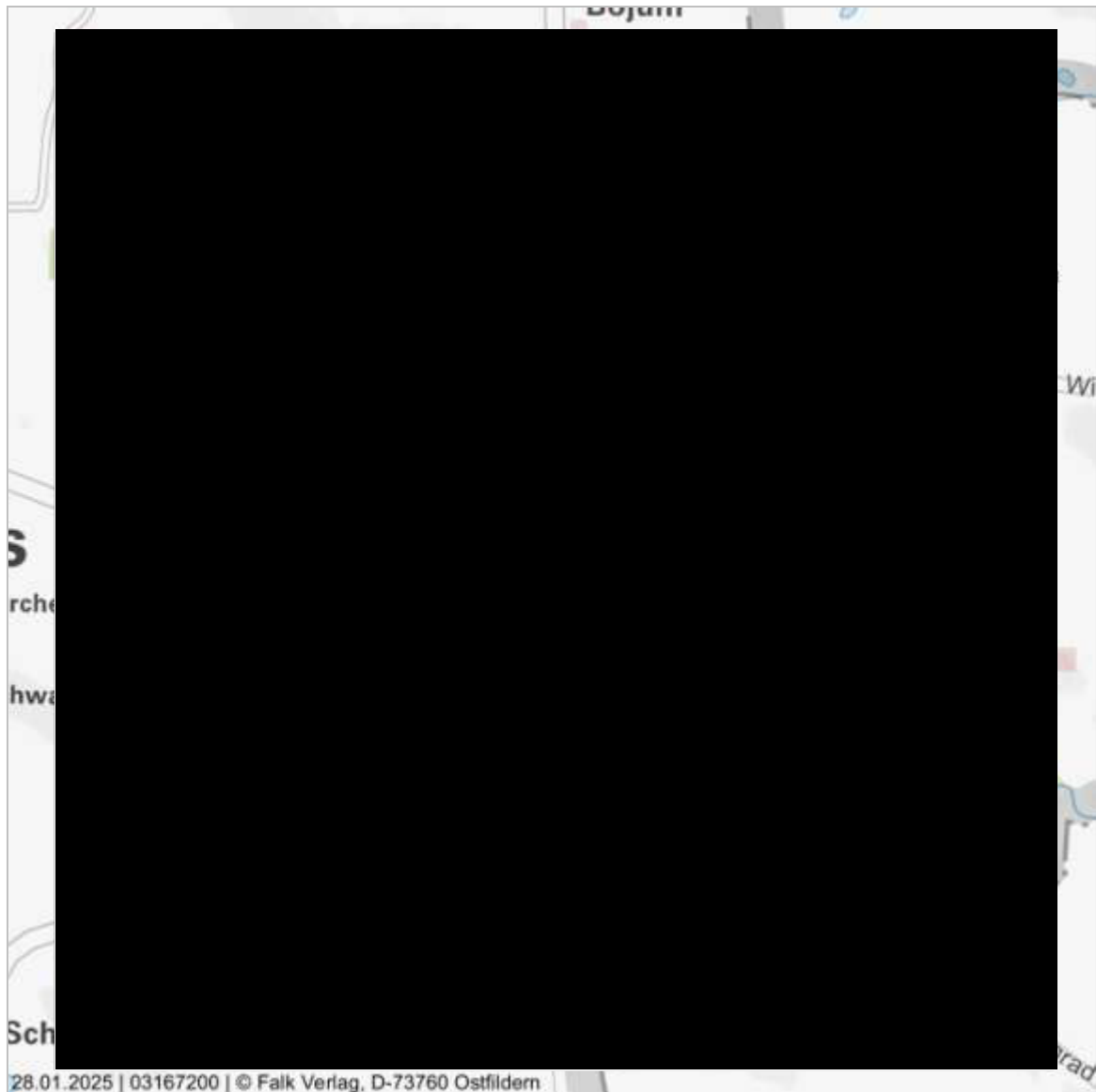
Qu

## Regionalkarte



**Quelle:** Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

## Regionalkarte



**Quelle:** Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

## Flächenberechnungen aus der Bauakte

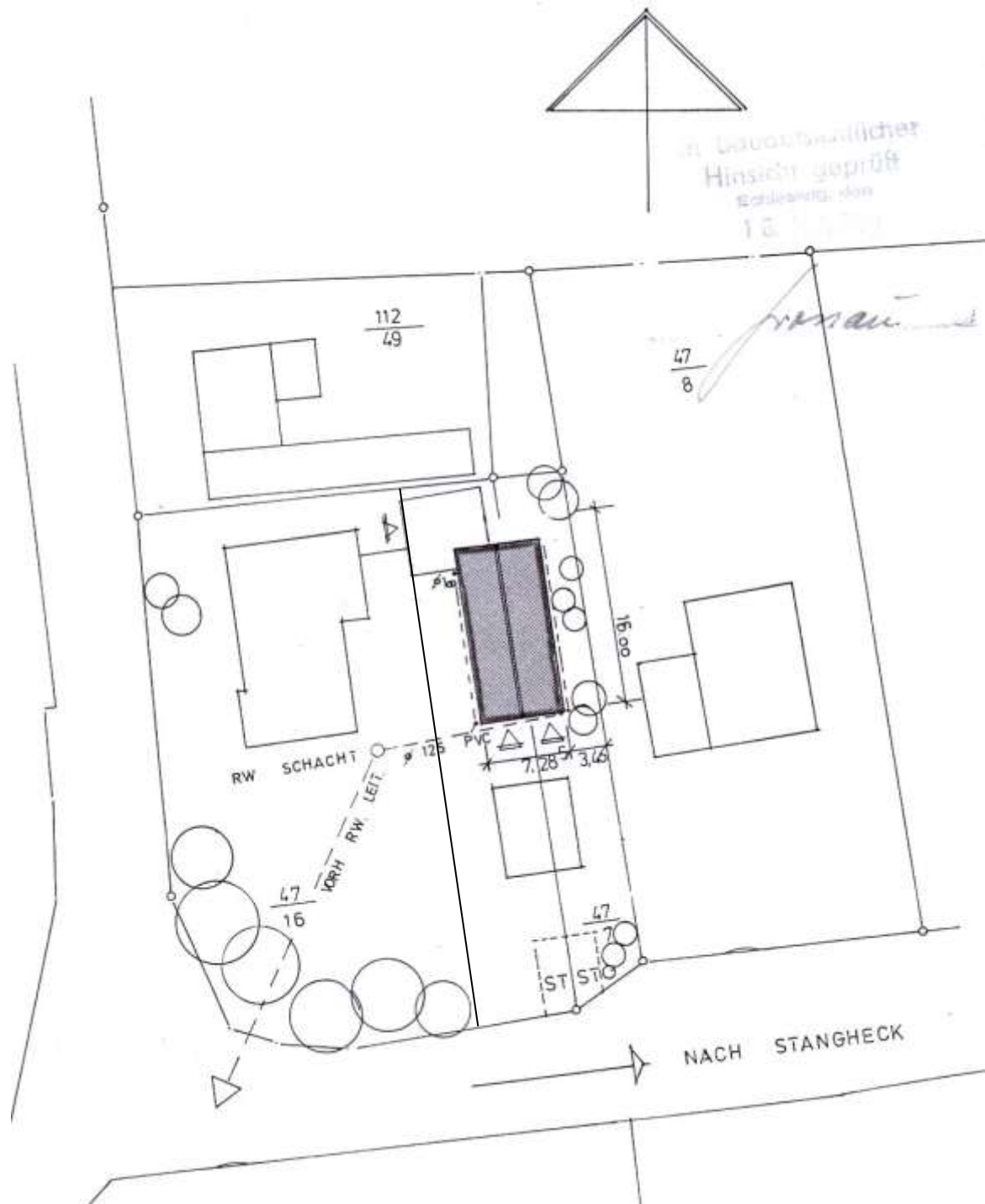
<p>Werkstatt: =====</p> $(15,10 \times 6,385 + 4,585 \times 3,80 + 2,385 \times 5,695) \times 0,97$					<u><u>123,5</u></u>
---	--	--	--	--	---------------------

### Nutzfläche Garage:

$$(6,60 \text{ m} - 0,68 \text{ m}) \times (8,60 \text{ m} - 0,68 \text{ m}) = 46,88 \text{ m}^2 \text{ rd. } 46 \text{ m}^2$$

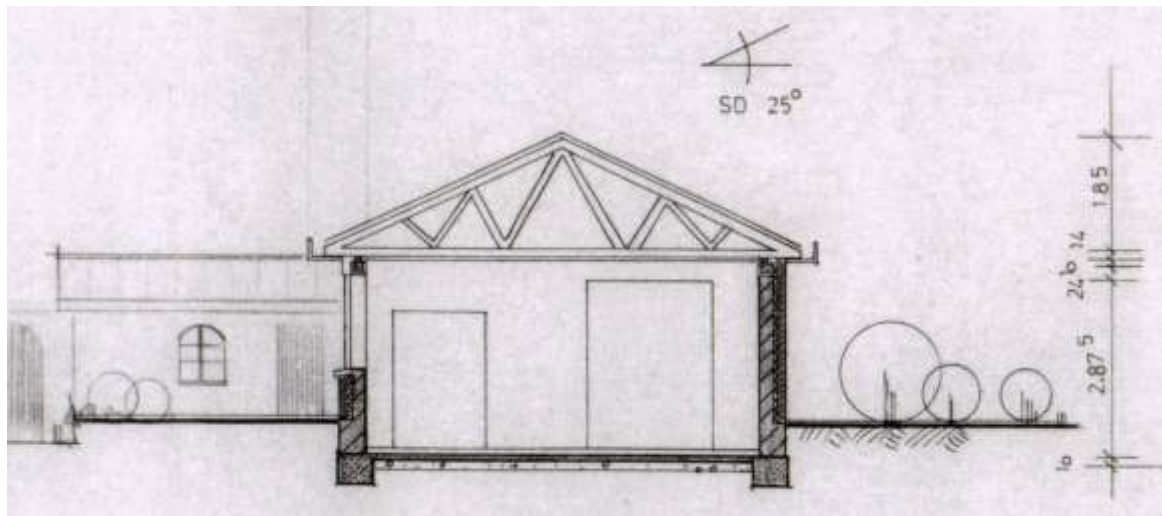
## Zeichnungen aus der Bauakte

### Lageplan

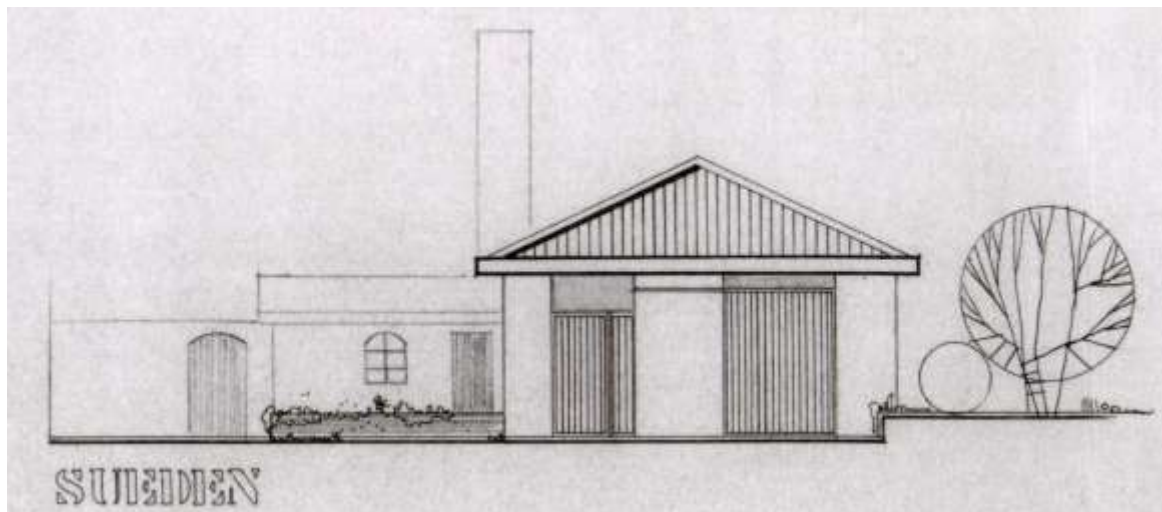


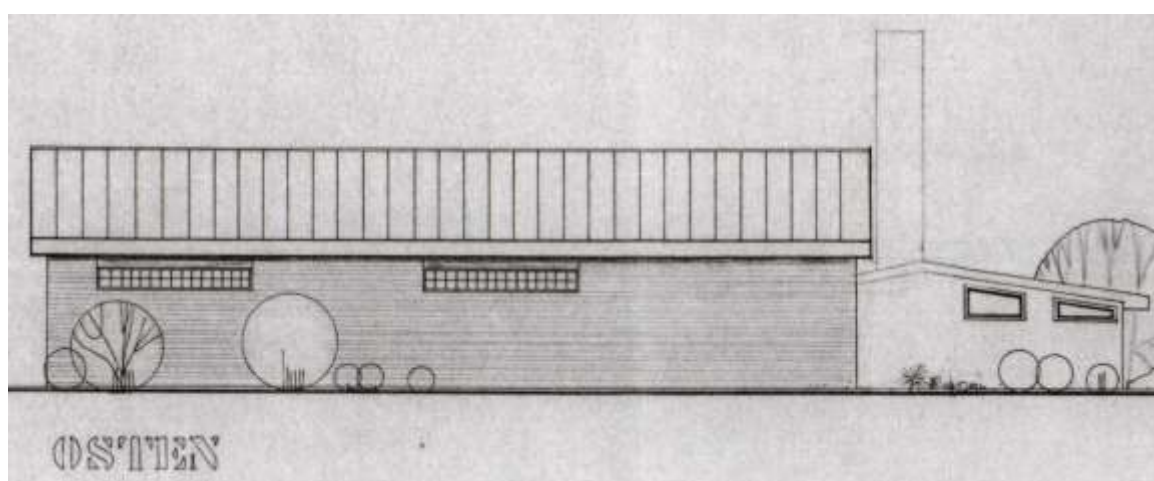
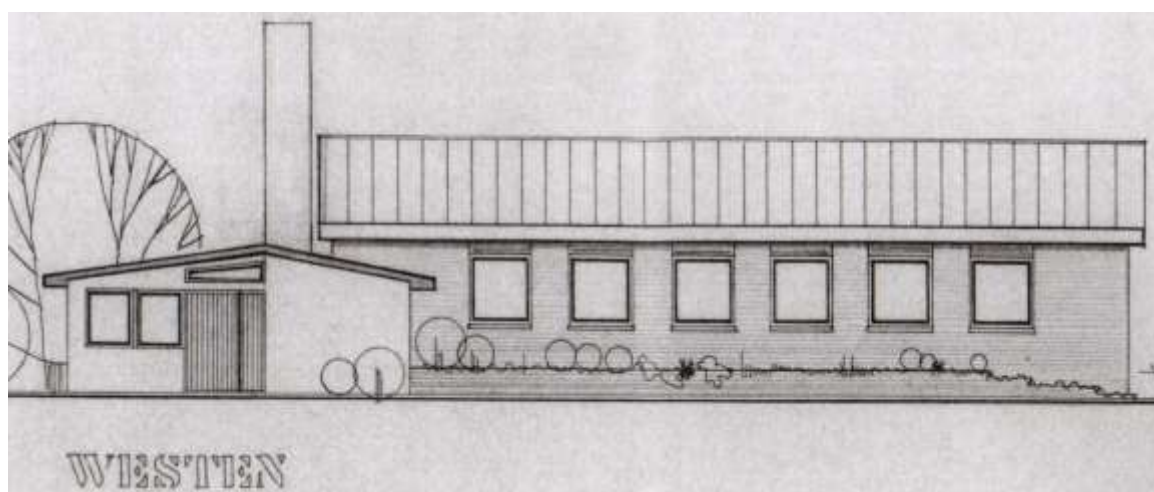
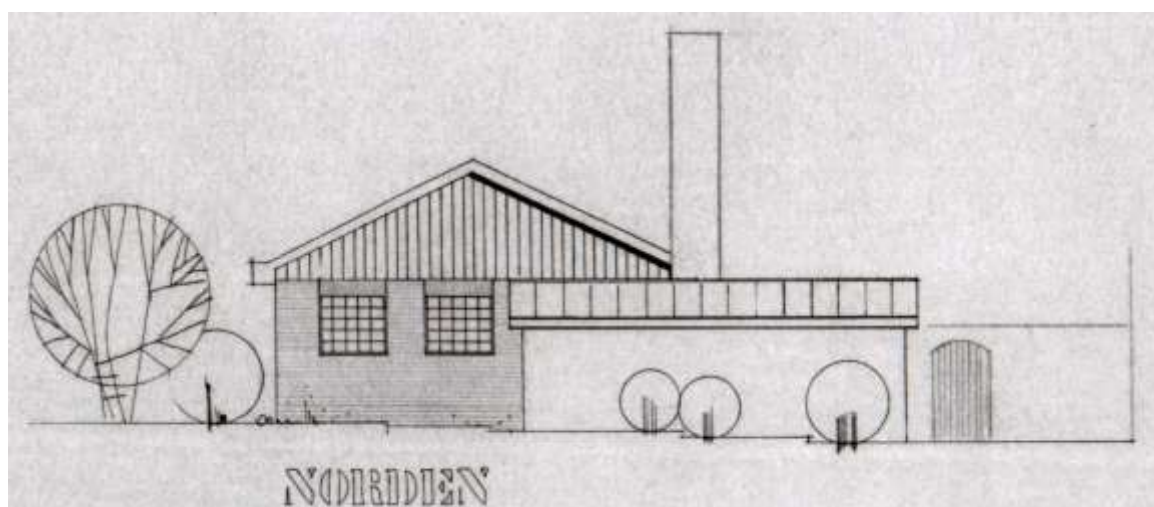


## Schnitt



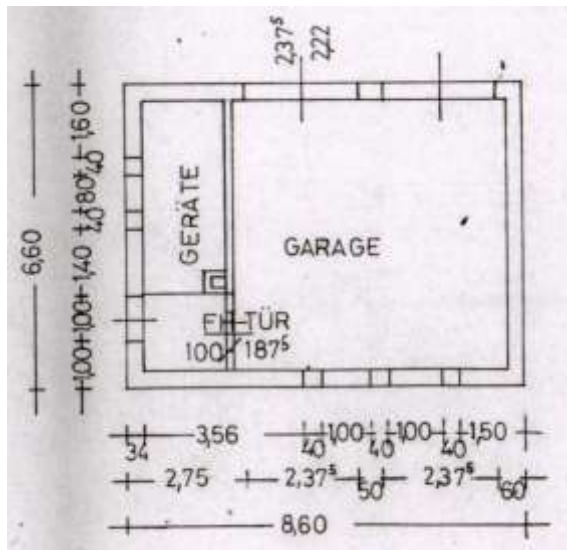
## Ansichten



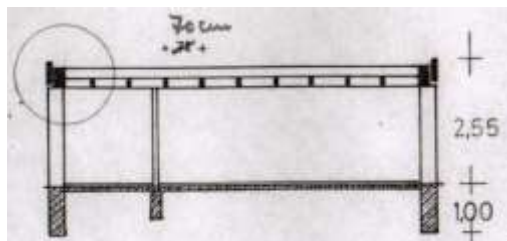


## Garagengebäude

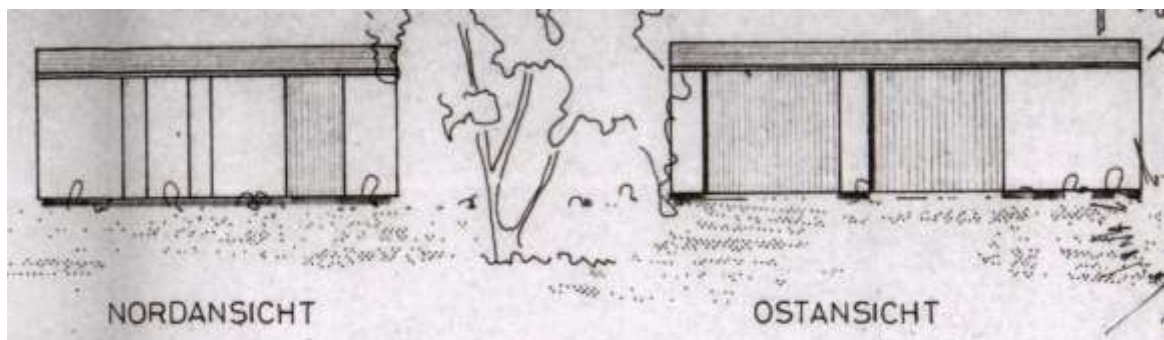
### Grundriss



### Schnitt



### Ansichten



## Fotodokumentation



Straßenansicht von Süd-Westen



Straßenansicht von Süd-Osten



Seitenansicht Werkstattgebäude



Heizungsraum mit Grundstücksgrenze und WC (Toilettenmitbenutzungsrecht)



Innenansicht Heizungsraum



Giebelansicht Werkstattgebäude von Süden



Östliche Fassade des Werkstattgebäudes



Ansicht Garagengebäude von Nord-Westen