

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 F
Lagebezeichnung: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss,
Toosbüystraße 9, 24939 Flensburg
Flur: 47
Flurstück: 236
Größe: 276 m² hieran 10.058/100.000 MEA
Wohnungsgrundbuch: Flensburg Blatt 15.691 BVNr. 1
Verfahren: 50 K 29/24



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 13.11.2024 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

116.000 €

ermittelt.

| | |
|--|-----------|
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 1.1 Auftragsdaten | 4 |
| 1.2 Ortsbesichtigung | 4 |
| 1.3 Wertermittlungsstichtag | 4 |
| 1.4 Qualitätsstichtag | 4 |
| 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen | 5 |
| 1.6 Unterlagen | 5 |
| 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES | 5 |
| 2.1 Lagemerkmale | 5 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 2.2.1 Bauleitplanung | 7 |
| 2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand | 7 |
| 2.2.3 Rechte und Belastungen | 7 |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 10 |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt | 10 |
| 2.3.2 Nutzung | 10 |
| 2.3.3 Erschließungszustand | 10 |
| 2.3.4 Bodenbeschaffenheit | 10 |
| 2.3.5 Gebäude | 11 |
| 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 | 20 |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 21 |
| 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 Vergleichswertverfahren | 24 |
| 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes | 25 |
| 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | 26 |
| 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 26 |
| 3.4.4 Vergleichswert | 27 |

| | |
|---|----|
| 3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren | 28 |
| 3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 28 |
| 3.5.2 Vorläufiger Ertragswert | 31 |
| 3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | 31 |
| 3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 32 |
| 3.5.5 Ertragswert | 32 |
| 3.1 Zusammenfassung | 32 |
| 3.2 Verkehrswert | 33 |

- | 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 10.10.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 29/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Flensburg Blatt 15.691 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Mittwoch, den 13.11.2024 in der Zeit von ca. 12.00 – 12.15 Uhr von außen durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

Eine Information an den Eigentümer über den angesetzten Besichtigungstermin erfolgte mit Anschreiben vom 23.10.2024. Zum Ortstermin konnte jedoch niemand angetroffen werden, so dass lediglich eine straßenseitige Außenbesichtigung möglich war.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 13.11.2024.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.6 Unterlagen

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

- 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 vorhanden sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. 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 Lagemarkmale

Allgemein

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Flensburg und dort in der Toosbüystraße, der Bereich ist dem Stadtteil Neustadt zuzuordnen. Die kreisfreie Stadt Flensburg mit ihren ca. 95.000 Einwohnern befindet sich im äußersten Norden des Bundeslandes Schleswig-Holstein direkt an der deutsch-dänischen Grenze. Nach Kiel und Lübeck ist Flensburg die drittgrößte Stadt des Bundeslandes und die größte im Landesteil Schleswig. Nahegelegene Großstädte sind Kiel (Entfernung ca. 86 km), Odense in Dänemark (Entfernung ca. 90 km) und Hamburg (Entfernung ca. 158 km). Flensburg liegt im inneren Winkel der Flensburger Förde, einer Ausbuchtung der Ostsee. Das Ostufer Flensburgs wird bereits zur Halbinsel Angeln gerechnet. Die Wirtschaft profitiert vom Grenzhandel, Waren- und Dienstleistungsexport, der mit den dänischen Nachbarn besteht.

Verkehrsanbindung

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

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

Weiterhin verfügt Flensburg über ein gut ausgebautes Busstreckennetz. Eine regelmäßige Schiffsverbindung besteht in den Sommermonaten nach Glückensburg. 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 Innenstadtgebiet mit der Fußgängerzone ist in unmittelbarer Nähe gelegen.

Umwelteinflüsse

In der Toosbüystraße muss insgesamt mit höherem Verkehrsaufkommen und Durchgangsverkehr gerechnet werden. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Toosbüystraße ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert. Beidseitig finden sich befestigte Gehwege, im Straßenbereich sind auf der Objektseite zudem mit Kopfsteinpflasterung befestigte Stellplatzstreifen für die Nutzung mit Parkschein angelegt. Die Fußgängerzone (Norderstraße) beginnt etwa 100 m östlich. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise, teilweise mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

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 das Gebiet des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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.

Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Toosbüystraße/Schlosswall und im Bereich der Gestaltungssatzung „Altstadt“

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

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

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 29/24); eingetragen am 23.08.2024.

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

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 20.11.2024 hat ergeben, dass keine Baulast zu Lasten des Grundstücks eingetragen ist.

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 ist in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein unter der Objektnummer 20127 und 297 eingetragen.

Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Flensburg:

| | | | |
|-------|---|---------------|--|
| 20127 | Toosbüystraße 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16-18, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, Norderstraße 27-29 | Bezeichnung: | Wohn- und Geschäftshäuser Toosbüystraße 1-37/Norderstraße 27-29 |
| | | Beschreibung: | Wohn- und Geschäftshäuser Toosbüystraße; 1900-1906, Gebr. Hummel, Baugeschäft Schwark u. Körner, M. Schlichting, A. W. Prale u.a.; südseitige, im östlichen Bereich beidseitige Straßenbebauung durch insgesamt 26 viergeschossige Mietwohnungshäuser in geschlossener Bebauung, Fassaden in individueller qualitätvoller Gestaltung, in Formen des Historismus und Jugendstils, belebt v.a. durch Erker, Zwerchhäuser und Stuckornamentik |
| | | Begründung: | geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich |
| | | Schutzmfang: | Wohn- und Geschäftshäuser (Toosbüystraße 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16-18, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, Norderstraße 27-29), ehem. Gesellschaftshaus der "Neuen Harmonie" (Toosbüystraße 21) |

| | | | |
|-----|-----------------|---------------|--|
| 297 | Toosbüystraße 9 | Bezeichnung: | Wohn- und Geschäftshaus |
| | | Beschreibung: | Wohn- und Geschäftshaus; 1902, Gebr. Hummel; viergeschossiger Bau mit ausgebautem Berliner Dach, historisierende Fassadenzier mit Klinkerblende, mittig verputzter Polygonalerker mit seitlichen Balkonachsen, Altanabschluss und Zwerchgiebel |
| | | Begründung: | geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich |
| | | Schutzmfang: | gesamtes Objekt |
| | | Denkmaltyp: | Bauliche Anlage, Mehrheit von baulichen Anlagen: Wohn- und Geschäftshäuser Toosbüystraße 1-37/Norderstraße 27-29 |

Nach dem Denkmalschutzgesetz § 12 bedürfen u.a. die Instandsetzung, die Veränderungen und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Unter Umständen können Förderungen oder Steuervergünstigungen bei denkmalgeschützten Immobilien in Anspruch genommen werden. Vor geplanten Maßnahmen ist insgesamt zu empfehlen, mit den zuständigen Stellen entsprechend Kontakt aufzunehmen.

Durch die Eintragung können sich Vor- und Nachteile ergeben, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht abschließend geklärt werden können. Als Nachteile wären ggf. erhöhte Bewirtschaftungskosten (überdurchschnittlicher Unterhaltungsaufwand), das Gebot der Instandhaltung und Instandsetzung, Ge-

nehmigungserfordernis bei Veränderungen jeglicher Art, insbesondere bei Umnutzungen und Modernisierungen, u.a. zu nennen. Steuervergünstigungen und eventuelle Förderungen sind als Vorteile aufzuführen.

Darüber hinaus ist aber auch zu beachten, dass denkmalgeschützte Gebäude ein „im Trend liegendes“ hohes Ambiente aufweisen und sich dies u.U. durch Zuschläge am Markt auswirken kann.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird unterstellt, dass sich die genannten Vor- und Nachteile nahezu aufheben, so dass sich keine nachvollziehbaren wertrelevanten Einflüsse ergeben.

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 276 m² große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Form auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 18 m und die Breite im Mittel ca. 15 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen. Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 10.058/100.000 und somit auf rd. 28 m².

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

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit etwa 10 Wohneinheiten bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. bis 3. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links. Der Wohnung sind ein Abstellraum im Treppenhaus und vermutlich ein Kellerraum zugeordnet. Laut Liegenschaftskarte befindet sich auf der Hoffläche ein Nebengebäude, der Bereich konnte jedoch nicht eingesehen werden.

Die zu bewertende Einheit befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach äußerem Eindruck augenscheinlich in einem nicht bewohnten Zustand.

Die grundbuchliche Bezeichnung des 10.058/100.000 Miteigentumsanteils am Grundstück lautet sinngemäß: Gemarkung Flensburg F, Flur 47, Flurstück 236, Gebäude- und Freifläche, Toosbüystraße 9 mit einer Größe von 276 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit Toosbüystraße 9 (Erdgeschoss links, nebst Abstellraum im Treppenhaus).

2.3.3 Erschließungszustand

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

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Fernwärmeversorgung
- 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 Mehrfamilienhaus wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen ursprünglich etwa im Jahr 1902 in Massivbauweise errichtet. Weiterhin sind im Wesentlichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für das Jahr 1981 in der Akte dokumentiert.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.- 3. Obergeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss beläuft sich auf rd. 63 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen:

Kellergeschoss: Kellerraum

Wohnung Nr. 1: Diele (rd. 5,5 m²), Wohnen/Essen (rd. 28 m²), Abstellraum (rd. 1,7 m²), Schlafen (rd. 13,8 m²), Bad (rd. 6,9 m²), Küche (rd. 6 m²), WC (rd. 1,4 m²)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|--------------------|---|
| Außenwände: | Massives Mauerwerk d= ca. 22 - 45 cm, straßenseitig mit Putz und Anstrich, Rotsteinmauerwerk und verschiedenem Zierrat |
| Innenwände: | Vorwiegend massives Mauerwerk d= ca. 11,5 – 24 cm, teilweise Leichtbauwände |
| Unterer Abschluss: | Unterbeton, Estrich, o.ä. |
| Geschosdecken: | KG: Kappendecke, o.ä. Obergeschosse: Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau |
| Dachform: | Berliner Dach zur Straße mit Betondachsteineindeckung, übrige Bereiche vermutlich mit Dachdichtungsbahnen, o.ä. auf Holzschalung; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, z.T. mit Anstrich |
| Sonstiges: | Straßenseitig Balkone, Erker und Gauben |

| | |
|-----------------------|---|
| Geschosstreppe: | Nicht bekannt geworden |
| Innentüren: | Nicht bekannt geworden |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Außentüren: | Holztür mit Glasausschnitt |
| Sanitärinstallation: | Nicht bekannt geworden |
| Elektroinstallation: | Nicht bekannt geworden |
| Heizungsinstallation: | Nicht bekannt geworden |
| Beheizung: | Fernwärme laut Aktenlage |

| | |
|---------------------------------|--|
| <u>Raumbeschreibung:</u> | Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag. |
|---------------------------------|--|

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der straßenseitigen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Äußerlich (Straßenseite) weist das Gebäude insgesamt einen guten und gepflegten Zustand auf.
- Sonstiges: Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht erfolgen.

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

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

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes wurden, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung und der vorliegenden Informationen möglich, sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung 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 Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

| | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|
| Außenwände | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| Dach | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; überdurchschnittliche Dämmung |
| Fenster und Außentüren | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien |
| Innenwände | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz | zusätzlich Deckenverkleidung | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) |
| Fußböden | 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 |
| Sanitäreinrichtungen | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) |
| Heizung | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme |
| Sonstige technische Ausstattung | 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; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten und dem äußeren Eindruck insgesamt als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Vergleichswert- 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): 122 Jahre (ursprüngliches Baujahr ca. 1902)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): Mittlerer Modernisierungsgrad
ermittelte Restnutzungsdauer: 29 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 auf Annahmen.

| | | MFH |
|---|-------------|--------|
| Modernisierungselemente | max. Punkte | Punkte |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| Summe Punkte: | | 7 |

| | | |
|---------------------------------|-------|-----|
| Gesamtnutzungsdauer: | Jahre | 80 |
| tatsächliches Alter: | Jahre | 122 |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | Jahre | 29 |
| relatives Gebäudealter: | | 153 |

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> | Das Wertermittlungsobjekt grenzt zur Straße direkt an den öffentlichen Bürgersteig. |
| <u>Einfriedung:</u> | Nicht bekannt geworden |
| <u>Gartenanlage:</u> | Nicht bekannt geworden |
| <u>Nebengebäude:</u> | Nicht bekannt geworden |
| <u>Einstufung:</u> | Die rückwärtigen Grundstücksbereiche konnten nicht eingesehen 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 Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Vorrangig wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren und unterstützend das Ertragswertverfahren an. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen sind ggf. im Immobilienmarktbericht aufgeführt.

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 zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 225 €/m² für Mehrfamilienhausbebauung bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 2,30 herausgegeben.

Die anteilige Fläche am Grundstück beläuft sich auf einen Miteigentumsanteil von 10.058/100.000 an 276 m² und somit auf rd. 28 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Gutachterausschuss veröffentlicht bei Mehrfamilienhausbebauung Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche wertrelevante Geschossflächenzahlen. Je intensiver ein Grundstück baulich genutzt ist, desto größer ist die wertrelevante Geschossflächenzahl. Hieraus resultiert, je nach Ausnutzung, eine Verringerung oder Erhöhung des ausgewiesenen Bodenwertes auf Basis der Umrechnungskoeffizienten. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Koeffizient von rd. 1,81 : 1,53.

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 o.g. Anpassung, nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$225 \text{ €/m}^2 \times 1,81 : 1,53 = 266,18 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 265 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche | Nutzung | Größe | BW-Ansatz | Bodenwert |
|-----------------------------|---------|----------------|------------------|-----------|
| | | m ² | €/m ² | € |
| marktübliche Fläche | Bauland | 28 | 265,00 | 7.420 |
| Σ marktübliche Flächen | | 28 | | 7.420 |
| zusätzliche Fläche | | | | 0 |
| Σ zusätzliche Flächen (boG) | | 0 | | 0 |
| Bodenwert insgesamt | | 28 | | 7.420 |

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksseitelmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden i.d.R. geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Im vorliegenden Wertermittlungsfall hat die Anfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Flensburg ergeben, dass keine ausreichende Anzahl von zeitnahen und verwertbaren Kaufpreisdaten für die vorliegende Objektart vorliegen, die eine Ableitung eines verwertbaren Vergleichsfaktors zulassen.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ggf. ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe berücksichtigt. Derartige Koeffizienten bzw. Indexreihen liegen bis zum Jahr 2023 vor. Ergänzend erforderliche Anpassungen aufgrund der Preisentwicklung am Immobilienmarkt wurden sachverständlich vorgenommen.

Der letzte Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Flensburg weist für das Jahr 2023 folgende durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) aus:

- Einfache Wohnlage: 2.270 €/m²
- Mittlere Wohnlage: 2.300 €/m²
- Gute Wohnlage: 2.536 €/m²
- Sehr gute Wohnlage: 3.364 €/m²

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 sind für Flensburg folgende Verkaufspreise zu Eigentumswohnungen im Bestand (wohnwerttypische Größe und Ausstattung, Regelfall ca. 80 m², 3 Zimmer) aufgeführt:

- Einfacher Wohnwert: 1.475 €/m²
- Mittlerer Wohnwert: 1.850 €/m²
- Guter Wohnwert: 2.550 €/m²
- Sehr guter Wohnwert: 3.533 €/m²

Die Lage wird sachverständlich zwischen einer mittleren bis guten Wohnlage mit einem mittleren Vergleichsfaktor von rd. 2.300 €/m² eingestuft.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichsfaktor (rd. 2.300 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (rd. 63 m² Wohnfläche).

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit zu:

$$2.300 \text{ €/m}^2 \times 63 \text{ m}^2 = 144.900 \text{ € rd. } 145.000 \text{ €}$$

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu 145.000 €.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im Rahmen eines Wertgutachtens können diese nur überschlägig geschätzt werden. Zudem ist anzumerken, dass Art und Umfang von Instandsetzungsmaß-

nahmen 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 Wohnung konnte nicht erfolgen.

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, der Verleichswert um rd. 20 % (rd. 29.000 €) gemindert.

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

$$145.000 \text{ €} - 29.000 \text{ €} = 116.000 \text{ €}$$

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 seit dem 01.01.2024 ein qualifizierter Mietspiegel. Die Online Eingabe (Mietspiegelrechner) hat auf Grundlage der bekannten Parameter eine Mietspanne von 6,19 – 8,65 €/m² bei einer mittleren monatlichen Vergleichsmiete von 7,46 €/m² ergeben.

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 werden für Mietwohnungen in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung (Größe ca. 70 m², 3 Zimmer) folgende Daten genannt:

- Einfacher Wohnwert: 6,73 €/m²
- Mittlerer Wohnwert: 8,00 €/m²
- Guter Wohnwert: 9,50 €/m²
- Sehr guter Wohnwert: 12,00 €/m²

Auf Basis der o.g. Daten und Auswertungen von zeitnahen Angebotsmieten aus den Immobilienportalen wird ein Mietansatz von rd. 8,50 €/m² nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

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

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

| Anzahl d. Einheiten | Nutzungseinheiten | Wohn-/Nutzfläche | Monatsmiete | Monatsmiete |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------|
| | | m ² | | € |
| 1 | Whg. Nr. 1 | 63 | 8,50 €/m ² | 536 |
| 1 | | 63 | | 536 |
| jährlicher Rohertrag | | | € | 6.432 |

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

| | | | | |
|--|--------|---------------------------|-------|-------|
| Verwaltungskosten | Wohnen | je Einheit pro Jahr | 360 | 360 |
| Instandhalt.-kosten | Wohnen | €/m ² pro Jahr | 11,90 | 750 |
| Mietausfallwagnis | Wohnen | in % des Rohertrags | 2,0 | 129 |
| Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK) | | | € | 1.238 |
| BWK in % des Jahresrohertrages | | | | 19,3 |
| jährlicher Reinertrag | | | € | 5.194 |

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 Immobilienmarktreicht aus dem Jahr 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum herausgegeben. Bei einer Restnutzungsdauer von 25 – 39 Jahren ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,8 % (Spanne von 0,0 - 4,1 %) genannt.

In einer Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland mit Stand Januar 2024 werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 - 4,5 % genannt.

In Anlehnung an die o.g. Daten wird aktuell, aufgrund der zeitlichen Entwicklung, des derzeitigen Marktgeschehens, den allgemeinen Rahmenbedingungen sowie nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 29,0 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 | | | € | 5.194 |
| objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz | | in % | 2,25 | |
| Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche) | | | € | -167 |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | | | € | 5.027 |
| mittlere Restnutzungsdauer | | Jahre | 29,0 | |
| objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz | | % | 2,25 | |
| Kapitalisierungsfaktor | | | 21,1323 | |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | € | 106.227 |

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) | | € | 7.420 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | € | 106.227 |
| vorläufiger Ertragswert | | € | 113.647 |

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

| | | | |
|--|--|--|-----------|
| Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel) | | | € -29.000 |
| Sonstiges | | | € 0 |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen | | | € 0 |
| | | | |
| Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | | | € -29.000 |

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 | | | € 113.647 |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale | | | € -29.000 |
| | | | |
| Ertragswert | | | € 84.647 |
| Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren | | gerundet | € 85.000 |

3.1 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit ca. 10 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde laut den vorliegenden Informationen etwa im Jahr 1902 in Massivbauweise errichtet. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 beträgt rd. 63 m². Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Nach äußerem Anschein machte die Einheit zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen nicht bewohnten Eindruck.

3.2 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 Vergleichswert (=116.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise bzw. anderweitiges Datenmaterial und beim Ertragswert (=85.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Ertragswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

116.000 €

(in Worten: Einhundertsechzehntausend Euro)
abgeleitet.

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

Tolk, den 20.12.2024



Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

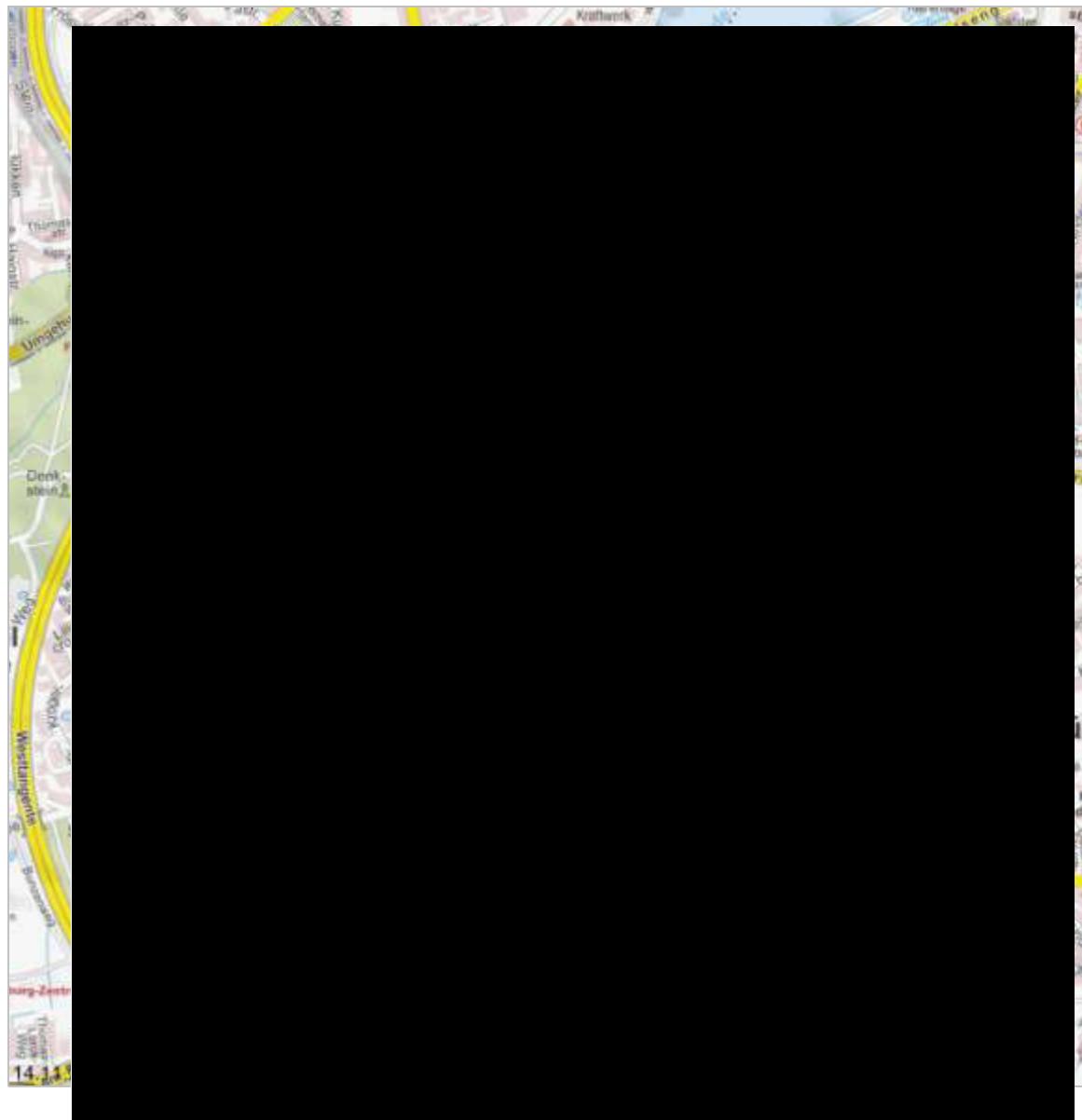
4 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



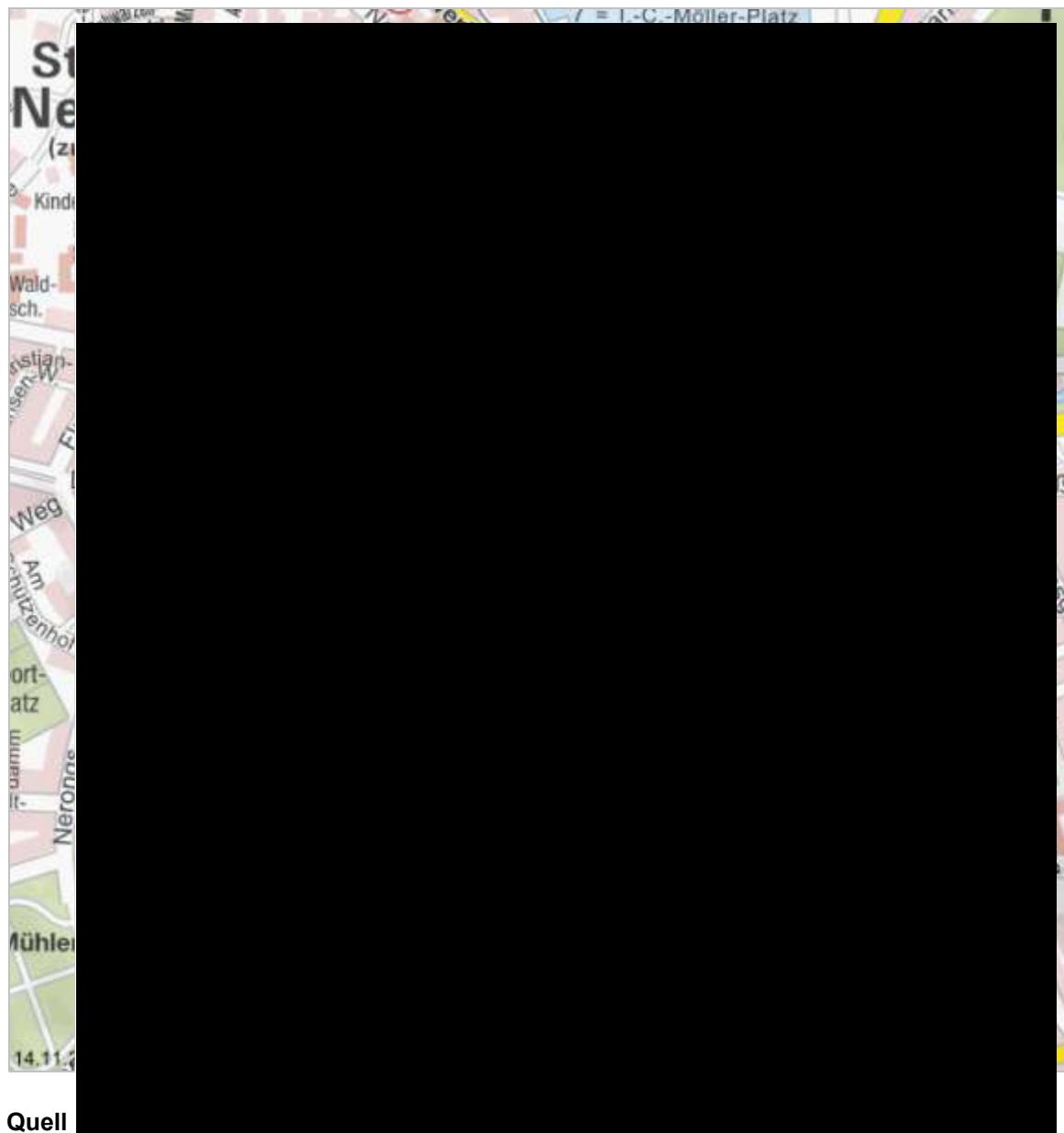
Quelle: Ü

Regionalkarte



Quell

Regionalkarte



Flächenberechnung aus der Bauakte

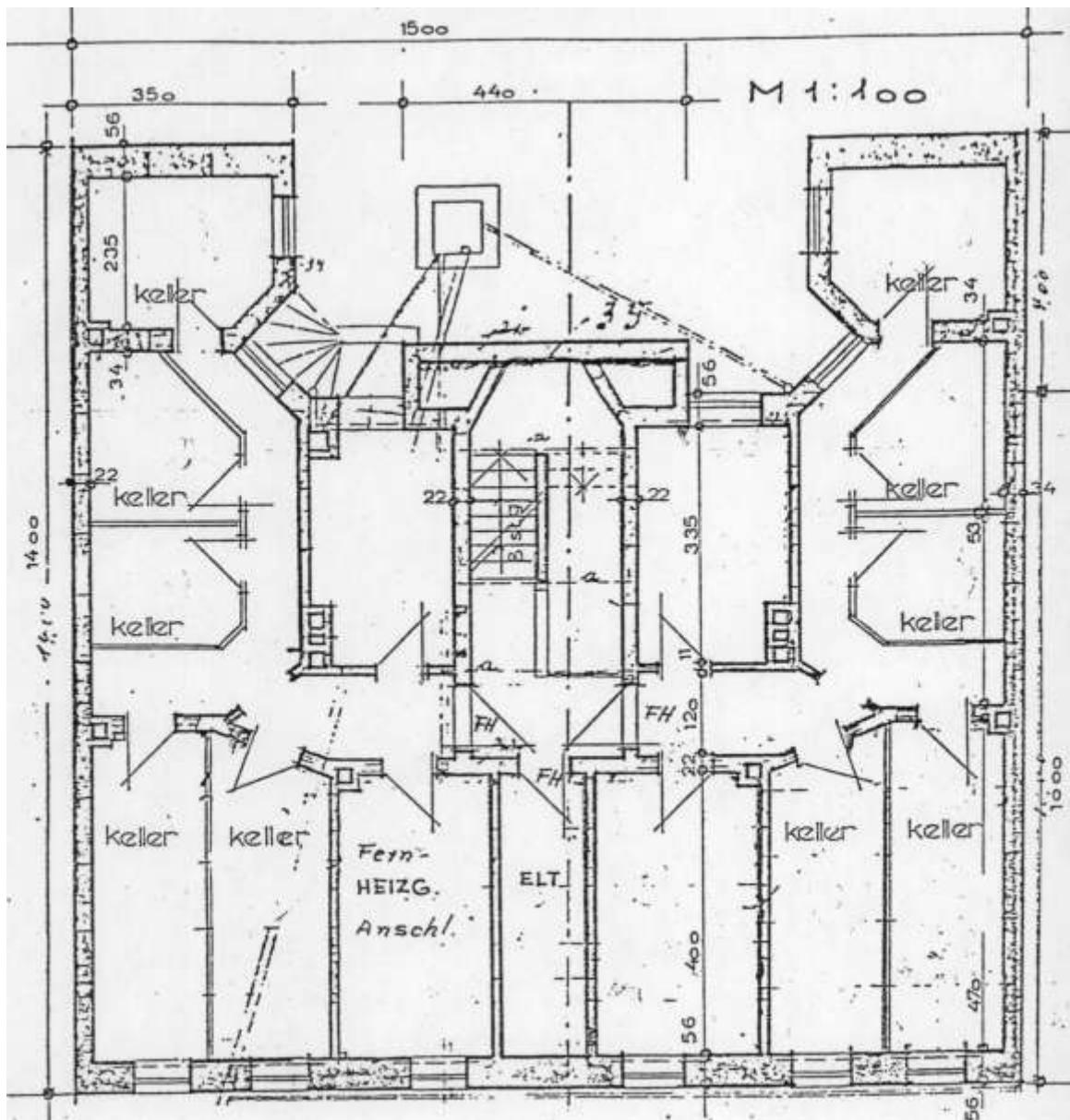
A Erdgeschoß:

| | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------|-------|
| Wohnzimmer | $6,41 \times 4,10$ | 26,28 | |
| | + $\underline{3,80 + 2,00}$ | | 28,31 |
| | 2 $\times 0,70$ | 2,03 | |
| Diele | $3,60 \times 0,70$ | 2,52 | |
| | + $\underline{3,60 + 2,10}$ | 1,43 | 5,49 |
| | 2 $\times 0,50$ | | |
| | + $1,20 \times 1,10$ | 1,32 | |
| | + $1,10 \times 0,20$ | 0,22 | |
| Abstellr. | $2,10 \times 0,80$ | | 1,68 |
| Schlafz. | $4,40 \times 3,30$ | 14,52 | 13,80 |
| | ./. $1,20 \times 1,20/2$ | - 0,72 | |
| Bad | $2,80 \times 2,55$ | 7,14 | 6,89 |
| | ./. $0,70 \times 0,70/2$ | - 0,25 | |
| WC | $1,10 \times 1,60$ | 1,76 | 1,38 |
| | ./. $0,38 \times 1,00$ | - 0,38 | |
| Küche | $2,40 \times 2,25$ | 5,40 | 6,00 |
| | + $1,20 \times 0,50$ | 0,60 | |
| Wohnfläche Wohnung 1 | | 63,55 | 63,55 |

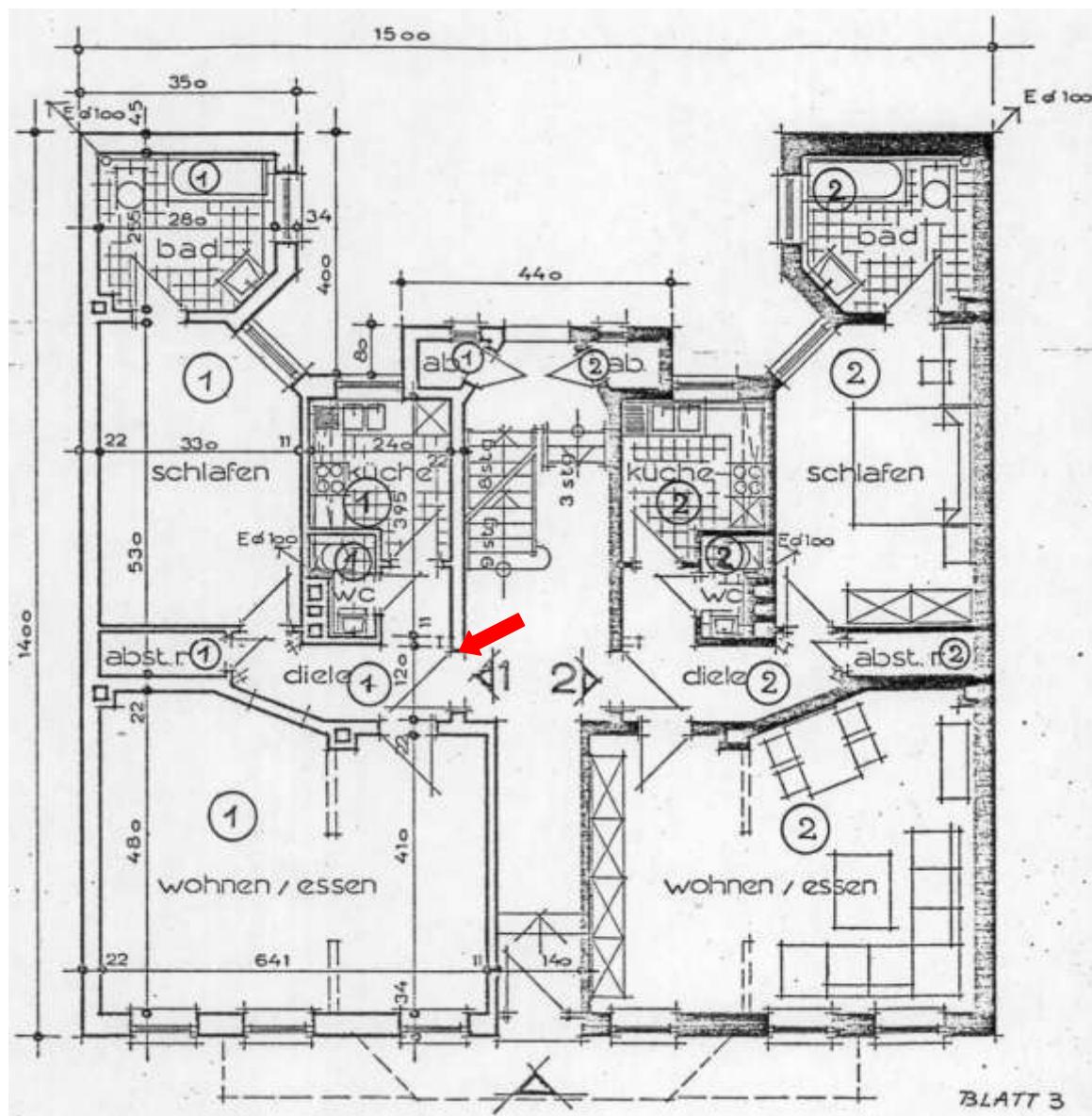
Wohnfläche rd. 63 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

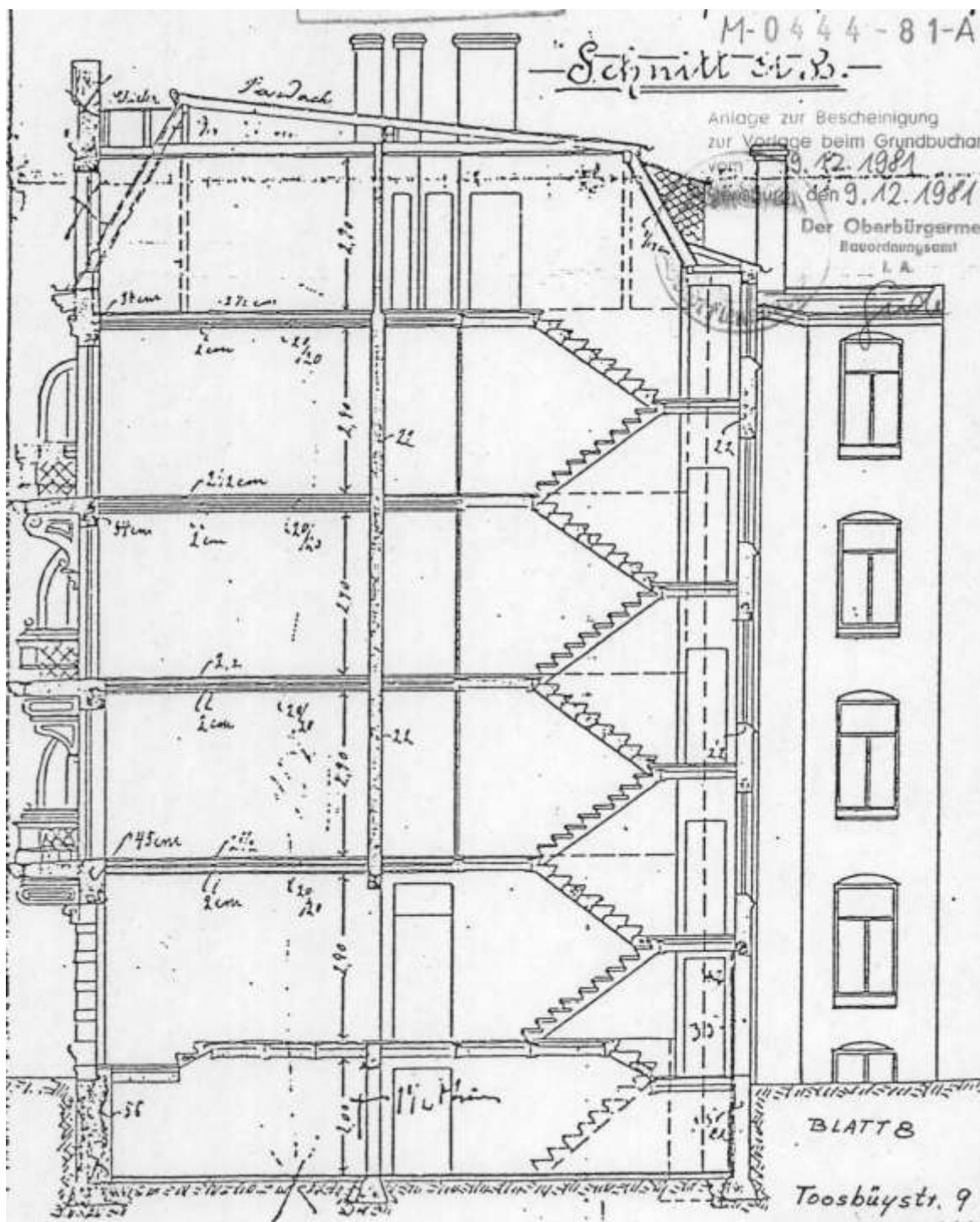
Grundriss Kellergeschoß



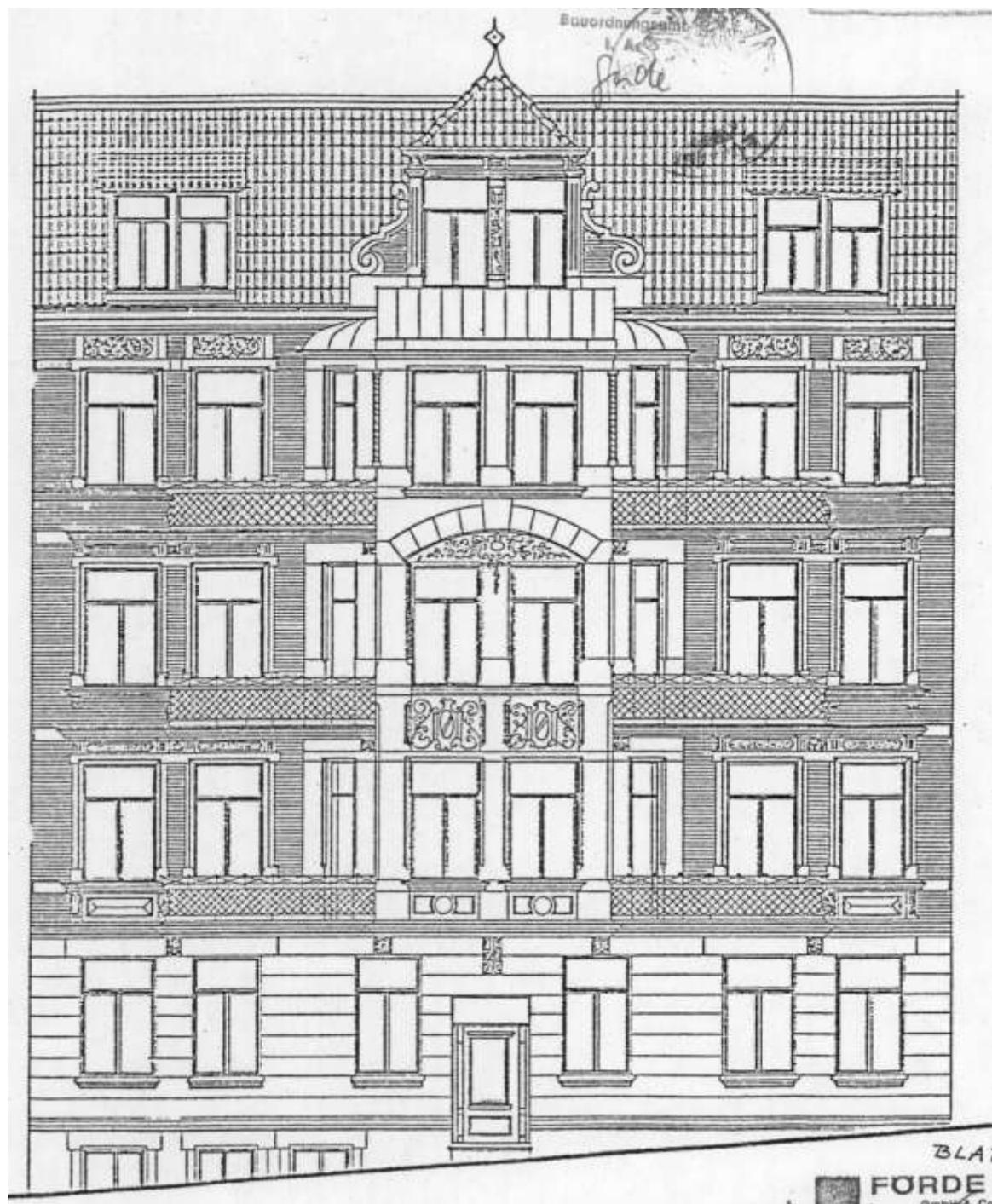
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt



Straßenansicht



Fotodokumentation



Straßenansicht



Ansicht Wohnung Nr. 1