

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 L
Lagebezeichnung:	Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts, Beethovenstraße 28, 24943 Flensburg
Flur:	047
Flurstück:	373
Größe:	5.018 m ² hieran 26,33/1.000 Anteil am Erbbaurecht
Wohnungserbbau- grundbuch:	Flensburg Blatt 1.108 BVNr. 4
Verfahren:	50 K 3/25



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 11.06.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

157.000 €

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	10
2.3.5 Gebäude	10
2.3.6 Außenanlagen	18
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20
3.1 Grundlagen	20
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2 Kaufpreissammlung	20
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	20
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	23
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4 Gesamtbodenwert	24
3.4 Vergleichswertverfahren	26
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	27
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	28
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.4 Vergleichswert	29

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	30
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	33
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.5.5 Ertragswert	34
3.1 Zusammenfassung	35
3.2 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 30.04.2025 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 3/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungserbbaugrundbuch von Flensburg Blatt 1.108 unter BVNr. 4 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Mittwoch, den 11.06.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 12.45 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eigentümerin

Eine Information an alle Verfahrensbeteiligten über den angesetzten Besichtigungstermin erfolgte mit Anschreiben vom 21.05.2025.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 11.06.2025.

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. Im Bestand können Abweichungen gegeben sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Der vorliegende Wohnungsgrundriss entspricht überwiegend dem vorgefundenen Bestand.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Flensburg und dort in der Beethovenstraße, der Bereich ist dem Stadtteil Engelsby 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 Glücksburg. Im Westen der Stadt liegt zudem der Flugplatz Flensburg-Schäferhaus.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige städtische und soziale Einrichtungen finden die Einwohner Flensburgs im gesamten Stadtgebiet. Zudem sind eine Universität und eine Fachhochschule angesiedelt. Das unmittelbare Innenstadtgebiet ist westlich in etwa 3,5 Kilometer Entfernung gelegen.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage muss vorwiegend mit Anliegerverkehr gerechnet werden. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Beethovenstraße ist als Zone 30 eingerichtet, zweispurig ausgebaut und asphaltiert. Beidseitig sind abtrennte und befestigte Gehwege angelegt, einseitig findet sich im Straßenbereich ein Stellplatzstreifen. Die unmittelbar umliegende Bebauung in der Beethovenstraße besteht vorwiegend aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

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.

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

- Erbbauzins vom 29. Juli 1965 ab, in Höhe von jährlich 2.395,69 DM, halbjährlich nachträglich fällig zum 01. April und zum 01. Oktober eines jeden Kalenderjahres; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Wohnungserbbaurecht belasteten Grundstücks als Reallast eingetragen am 29. Juli 1965 im bisherigen Erbbaugrundbuch Flensburg Blatt 961. Es haften jetzt die jeweiligen Wohnungserbbaurechte. Bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs hier eingetragen am 01. Oktober 1965.
- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, dass der Erbbauberechtigte von der vollständigen Bebauung des Erbbaugrundstücks, spätestens ab 01. Januar 1969 einen nach dem Rechnungsschlüssel aus dem hiermit einbezogenen § 3 des Vertrages von 12. April 1965 zu berechnenden Erbbauzins zu zahlen hat; bei Anle-

gung des Wohnungserbbaugrundbuchs hier eingetragen am 01. Oktober 1965. Es haften jetzt die jeweiligen Wohnungserbbaurechte. Bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs hier eingetragen am 01. Oktober 1965.

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

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

Das Erbbaurecht wurde gemäß den Eintragungen im Grundbuch im Jahr 1965 begründet und hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2064. Zum Wertermittlungsstichtag verbleibt somit noch eine Restlaufzeit von 39 Jahren.

Für die Nutzung des Grundstücks fällt i.d.R. ein Erbbauzins an, der vom Erbbaurechtsnehmer an den Erbbaurechtsgeber zu zahlen ist. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung betrug der Erbbauzins im Jahr 2024 für das gesamte Grundstück 4.186,60 €, für das Jahr 2025 wurde dieser auf 4.522,86 € angehoben. Bei einem Anteil von 26,33/1.000 entspricht dies aktuell einem jährlichen Erbbauzins von rd. 119 € (monatlich rd. 9,92 €) für die zu bewertende Einheit.

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

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 16.06.2025 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.

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 5.018 m² große Erbbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Form und weist im Zugangsbereich zu den Treppenhäusern eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Zwischen den Gebäuden existiert eine Rampe zur Straße, diese dient als Zufahrt für die im Kellergeschoss untergebrachten Garagen. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 75 m und die Breite im Mittel ca. 65 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen. Der Anteil an dem Erbbaurecht am Grundstück beläuft sich auf 26,33/1.000 und somit auf rd. 132 m².

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

2.3.2 Nutzung

Das Erbbaugrundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt etwa 48 Wohneinheiten bebaut. Beide Gebäude verfügen über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. bis 3. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss (Bodenräume). Die zu bewertende Einheit Nr. 5 befindet sich im westlichen Block und dort im Erdgeschoss rechts mit der Hausnummer 28. Über den Eingang werden acht Wohneinheiten erschlossen. Dem Wertermittlungsobjekt sind ein Kellerraum und ein Bodenraum zugeordnet.

Die Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gemäß Auskunft seit August 2024 in einem unbewohnten und bis auf den Keller- und Bodenraum in einem geräumten Zustand.

Die grundbuchliche Bezeichnung des 26,33/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht am Grundstück lautet sinngemäß: Gemarkung Flensburg L, Flur 047, Flurstück 373, Gebäude- und Freifläche, Beethovenstraße 28, 30, 32, 34, 36, 38 mit einer Größe von 5.018 m². Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts Nr. 5 laut Aufteilungsplan.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Beethovenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Angabe 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 etwa im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet.

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

Größe: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss beläuft sich auf rd. 98 m². Hierin ist die Fläche der Loggia mit einem Anteil von 50 % (rd. 3,1 m²) enthalten.

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

Raumaufteilung:

Allgemein: Treppenhaus mit Aufzug

Kellergeschoss: Kellerräume

Wohnung Nr. 5 im EG: Flur (rd. 9,4 m²), Kinderzimmer (rd. 8,4 m²), Arbeitszimmer (rd. 10,6 m²), Wohnzimmer (rd. 22,9 m²), Loggia (rd. 3,1 m²), Esszimmer (rd. 15,3 m²), Küche (rd. 9,3 m²), Bad (rd. 4,1 m²), WC (rd. 1,4 m²), Schlafzimmer (rd. 14,1 m²)

Dachgeschoss: Bodenfläche mit Abstellräumen

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: 36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk; sonst: 24,0 cm Kalksandsteinmauerwerk, 11,5 cm Vormauerziegel
Innenwände:	Wohnungstrennwände: 36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk; sonst: 11,5 – 24,0 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	Stahlbetonsohle, Estrich
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, 2,5 cm Dämmung, 4 cm schwimmender Estrich
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Plattenwerkstoff – Dacheindeckung laut Auskunft von ca. 5 Jahren erneuert
Sonstiges:	Kleines Vordach über dem Eingangsbereich
Geschosstreppe:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1989
Außentüren:	Wie Fenster
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Fernwärme
Sonstiges:	Aufzug

Raumbeschreibung:

Allgemein:

Treppenhaus:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Aufzug

Kellergeschoss:

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Mauerwerk und Anstrich
Deckenverkleidung:	Betondecke und Anstrich
Fußboden:	Estrich
Sonstiges:	Einfache Brettertüren

Wohnung Nr. 5:

Erdgeschoss:

Flur:

Wandverkleidungen:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Holzwerkstoffpaneele
Fußböden:	Laminat

Zimmer:

Wandverkleidungen:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	Laminat

WC:

Wandverkleidungen:	Fliesen raumhoch
Deckenverkleidungen:	Holzwerkstoffpaneele
Fußböden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, wandhängendes WC, innenliegender Raum mit Lüftung

Bad:

Wandverkleidungen:	Fliesen raumhoch
Deckenverkleidungen:	Holzwerkstoffpaneele
Fußböden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Badewanne

Küche:

Wandverkleidungen: Rauhfaser und Anstrich, Fliesenschild
Deckenverkleidungen: Holzwerkstoffpaneele
Fußböden: Laminat
Sonstiges: Ältere Einbauküche in U-Form

Esszimmer:

Wandverkleidungen: Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen: Putz und Anstrich
Fußböden: Laminat
Sonstiges: Durchgang zum Wohnzimmer mit Leichtbauwand geschlossen

Wohnzimmer:

Wandverkleidungen: Putz und Anstrich, im Ofenbereich Riemchen
Deckenverkleidungen: Putz und Anstrich
Fußböden: Laminat
Sonstiges: Durchgang zum Esszimmer mit Leichtbauwand geschlossen; Kaminofen und Terrassentür vorhanden

Loggia:

Wandverkleidungen: Mauerwerk, Betonbrüstung
Deckenverkleidungen: Betondecke
Fußböden: Betonplatte, PVC-Belag
Sonstiges: Markise

Zimmer:

Wandverkleidungen: Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen: Putz und Anstrich
Fußböden: Laminat

Zimmer:

Wandverkleidungen: Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen: Putz und Anstrich
Fußböden: Stäbchenparkett

Dachboden:

Abstellraum:

Wandverkleidungen: Maschendrahtverschlänge
Dachschräge: Unterspannbahn, Dacheindeckung
Fußböden: OSB-Platten, Dämmung

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Insgesamt mittlerer bzw. durchschnittlicher Gesamtzustand.
- Sonstiges: In dem im Grundriss mit Arbeitszimmer bezeichneten Raum waren punktuell Stockflecken an der Außenwand (Sockelbereich) zur Loggia vorhanden.

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 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. Pfeilvorlagen, 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 Personenaufzugsanlagen	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 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):	60 Jahre (Baujahr ca. 1965)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	30 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.

		MFH
Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
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	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe Punkte:	20	5

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	60
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	30
relatives Gebäudealter:		75

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

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Zugang mit Betonsteinpflasterung, Bereich vor den Garagenzufahrten in der Kellerebene mit Asphaltoberfläche
<u>Einfriedung:</u>	Buschwerk und verschiedene Zäune
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen, stellenweise Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	Keine
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

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

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

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

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Wert von Erbbaurechten soll vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf ein anderes Bewertungsmodell zurückzugreifen. Eine Anfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Flensburg hat ergeben, dass nur eine sehr geringe bzw. nicht ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisdaten vorliegt (siehe auch im Folgenden).

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

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen ggf. 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 Immobilienmarktbericht 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 140 €/m² für Mehrfamilienhausbebauung bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,90 herausgegeben.

Der Anteil am Erbbaurecht beläuft sich auf 26,33/1.000 an 5.018 m² und somit auf rd. 132 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. 1,08 : 0,96.

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:

$$145 \text{ €/m}^2 \times 1,08 : 0,96 = 163,13 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 165 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
marktübliche Fläche	Bauland	132	165,00	21.780
∑ marktübliche Flächen		132		21.780
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		132		21.780

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

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unterhalb der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks liegt. Hierbei ist die Differenz zwischen dem Erbbauzins und dem Bodenverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Die Differenz wird dann mit dem tabellierten Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert. Als angemessener Erbbauzins erfolgt sachverständig ein Ansatz von 2,5 % des Bodenwertes von 21.780 € (26,33/1.000 Anteil am Erbbaurecht) und somit von rd. 653 €.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

angemessener Erbbauzins	653,00 €	
erzielbarer Erbbauzins	119,00 €	
Differenz	534,00 €	
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags	39 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,5 %	
Kapitalisierungsfaktor	24,73	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode		13.205,82 €
	gerundet	13.000 €

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 Werteeinflüsse 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 (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte 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 lediglich vier Kaufpreisdaten für die vorliegende Objektart (Anteil am Erbbaurecht) vorliegen. Diese stammen an den Jahren 2023 und 2024 und sind alle aus dem Gebäudekomplex Beethovenstraße 28-38. Zwei der genannten Datensätze sind ohne Wohnfläche ausgewiesen. Die dokumentierten Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 110.000 – 156.000 €. Für zwei Wohnungen existieren Angaben zur Wohnungsgröße. Für die 65 m² große Einheit ergibt sich ein Kaufpreis von 1.692 €/m² und für die 98 m² große Einheit von 1.500 €/m². Beide Daten stammen aus dem Jahr 2024.

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 sachverständig vorgenommen.

Nach Auswertung und Anpassung der beiden vorliegenden Kaufpreisdaten resultiert ein mittlerer Vergleichswert von rd. 1.600 €/m². Hierbei ist anzumerken, dass die Datengrundlage für eine sachgerechte Ableitung eines Vergleichsfaktors eigentlich ungenügend ist, anderweitige Daten stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Im letzten Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Flensburg sind für die vorliegende Objektart keine Daten ausgewiesen. Es existieren lediglich Auswertungen für Wohnungseigentum im Volleigentum. Für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen keine Untersuchungen vorgenommen.

Der vorläufige Vergleichswert auf Basis des vorliegenden Datenmaterials errechnet sich aus dem mittleren Vergleichsfaktor (rd. 1.600 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (rd. 98 m² Wohnfläche).

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit zu:

$$1.600 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = 156.800 \text{ € rd. } 157.000 \text{ €}$$

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 157.000 €.

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 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:

- Stockflecken an einer Außenwanddecke zur Loggia
- Kaminofen

Die Wertansätze für die beiden Punkte heben sich nach Auffassung des Sachverständigen im Wesentlichen auf, so dass entsprechend kein Ab- bzw. Zuschlag erfolgt.

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 zu:

157.000 €

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

Für die Stadt Flensburg existiert seit dem 01.01.2024 ein qualifizierter Mietspiegel. Die Online Eingabe (Mietspiegelrechner) hat auf Grundlage der bekannten Parameter eine Mietspanne von 6,37 – 8,90 €/m² bei einer mittleren monatlichen Vergleichsmiete von 7,67 €/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. 8,00 €/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 m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
	1 Whg. Nr. 5	98	8,00 €/m ²	784
	1	98		784
jährlicher Rohertrag			€	9.408

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	429	429
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	1.372
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	188
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.989
BWK in % des Jahresrohertrages				21,1
jährlicher Reinertrag			€	7.419

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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss der Stadt Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Volleigentum) 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 2025 werden für Eigentumswohnungen (Volleigentum) Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 - 4,5 % aufgeführt.

In Anlehnung an die o.g. Daten wird aktuell, aufgrund der zeitlichen Entwicklung, des derzeitigen Marktgeschehens, den allgemeinen Rahmenbedingungen, der Objektart (Anteil am Erbbaurecht) nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % 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 30,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	7.419
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-545
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	6.874
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	30,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,50	
Kapitalisierungsfaktor			20,9303	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	143.881

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)			€	21.780
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	143.881
vorläufiger Ertragswert			€	165.661

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden analog zur Vergleichswertermittlung angesetzt (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen).

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

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	165.661
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	0
Ertragswert			€	165.661
Verkehrswert im <u>Volleigentum</u> nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	166.000

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

Wert des fiktiven Volleigentums	166.000 €	
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	- 21.780 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+13.000 €	
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts rd.	157.220 €	
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	1,00	
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	157.220	
Zu-/Abschläge wegen besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale	0 €	
Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode (Ertragswert)		157.220 €
	gerundet	157.000 €

3.1 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung (Anteil am Erbbaurecht am Grundstück) im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhausblocks. Der Gebäudekomplex wurde etwa im Jahr 1965 in Massivbauweise mit Rotsteinansicht und Satteldach errichtet. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss beträgt rd. 98 m². Der Einheit sind ein Kellerraum und ein Abstellraum auf dem Dachboden zugeordnet. Die Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gemäß Auskunft seit August 2024 in einem unbewohnten und bis auf den Keller- und Bodenraum in einem geräumten Zustand.

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 (=157.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise bzw. anderweitiges Datenmaterial und beim Ertragswert (=157.000 €) 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.

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

157.000 €

(in Worten: Einhundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

abgeleitet.

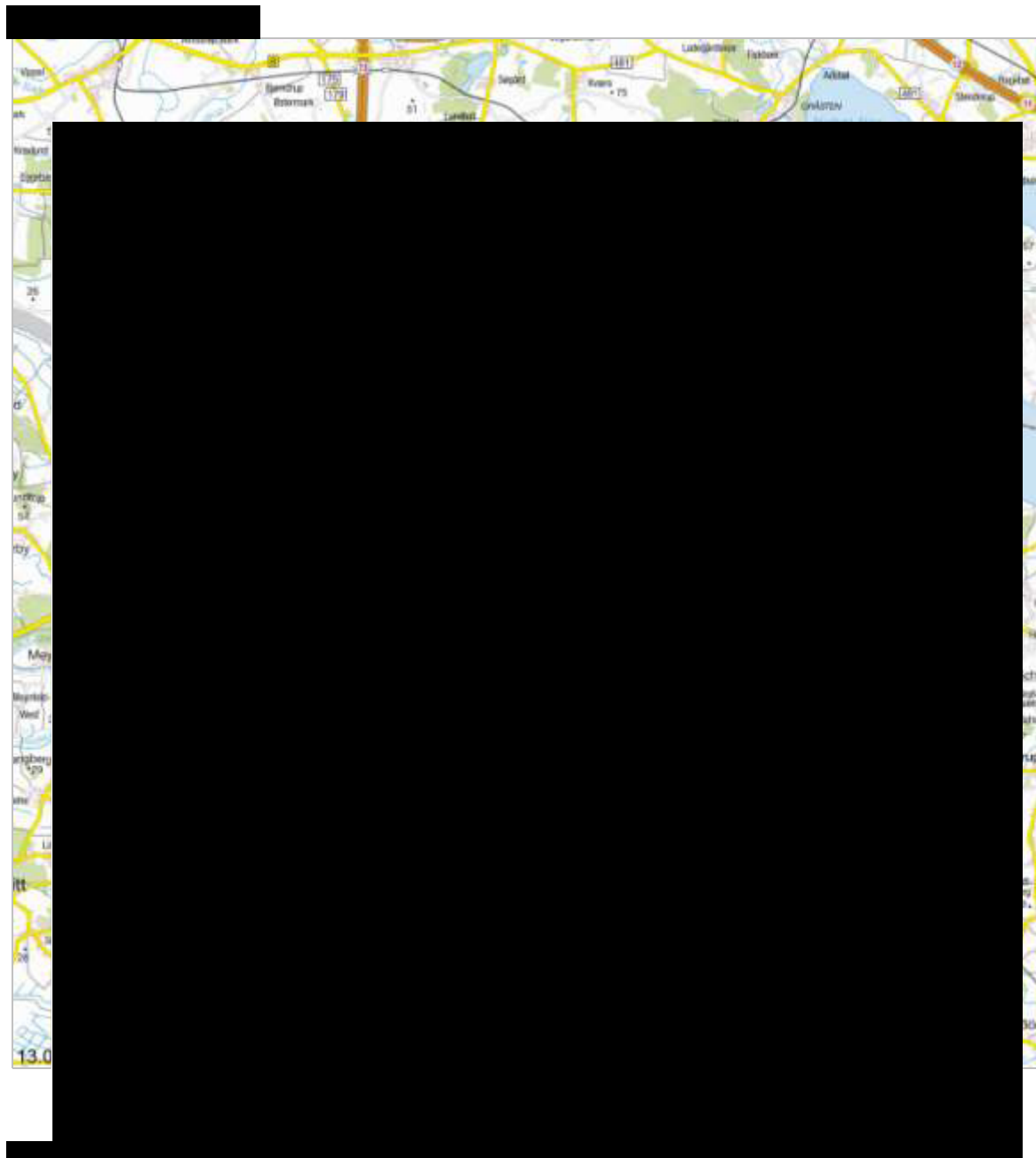
Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 27.06.2025

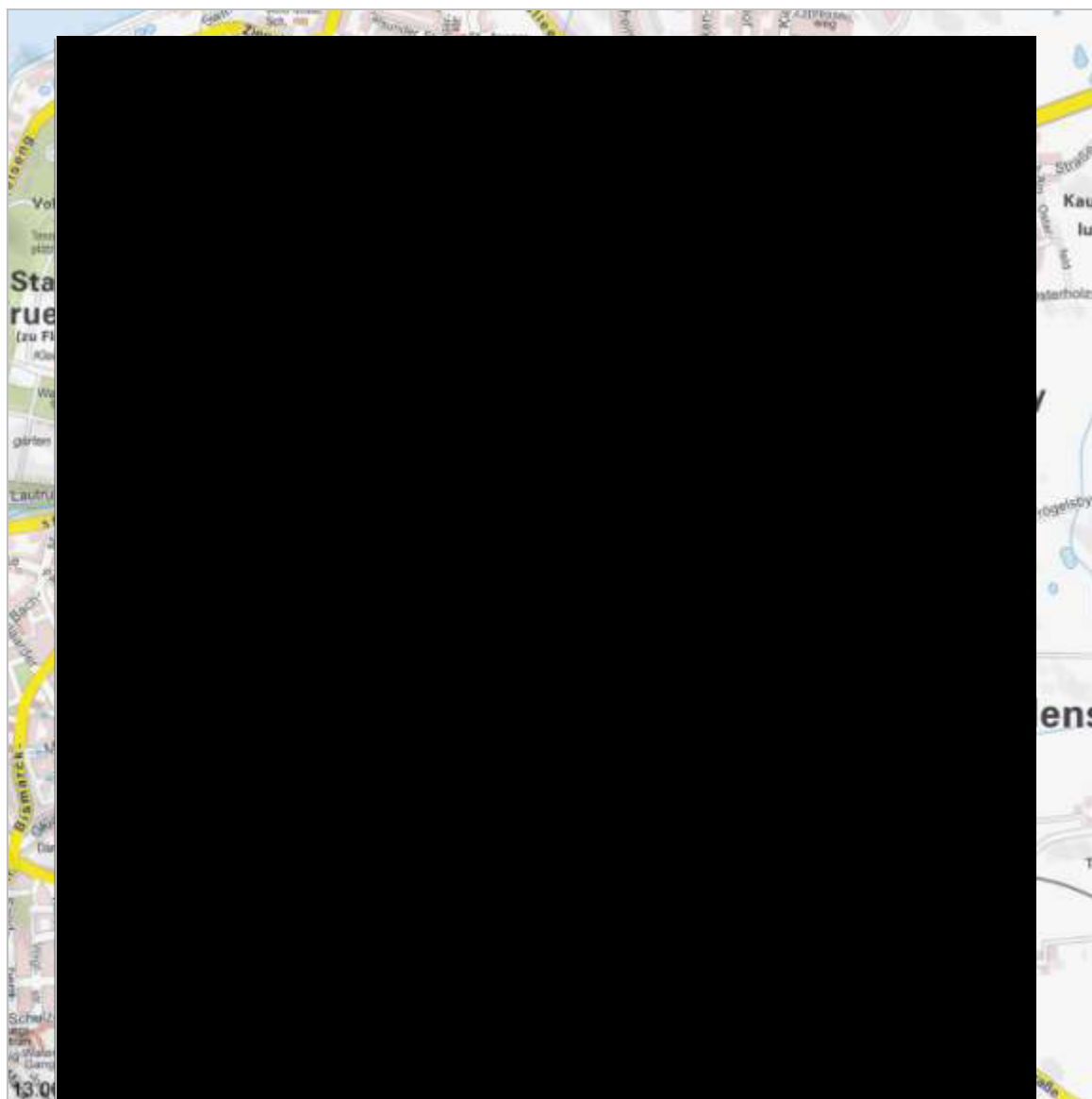

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

- 6 Ausfertigungen Auftraggeber
- 1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

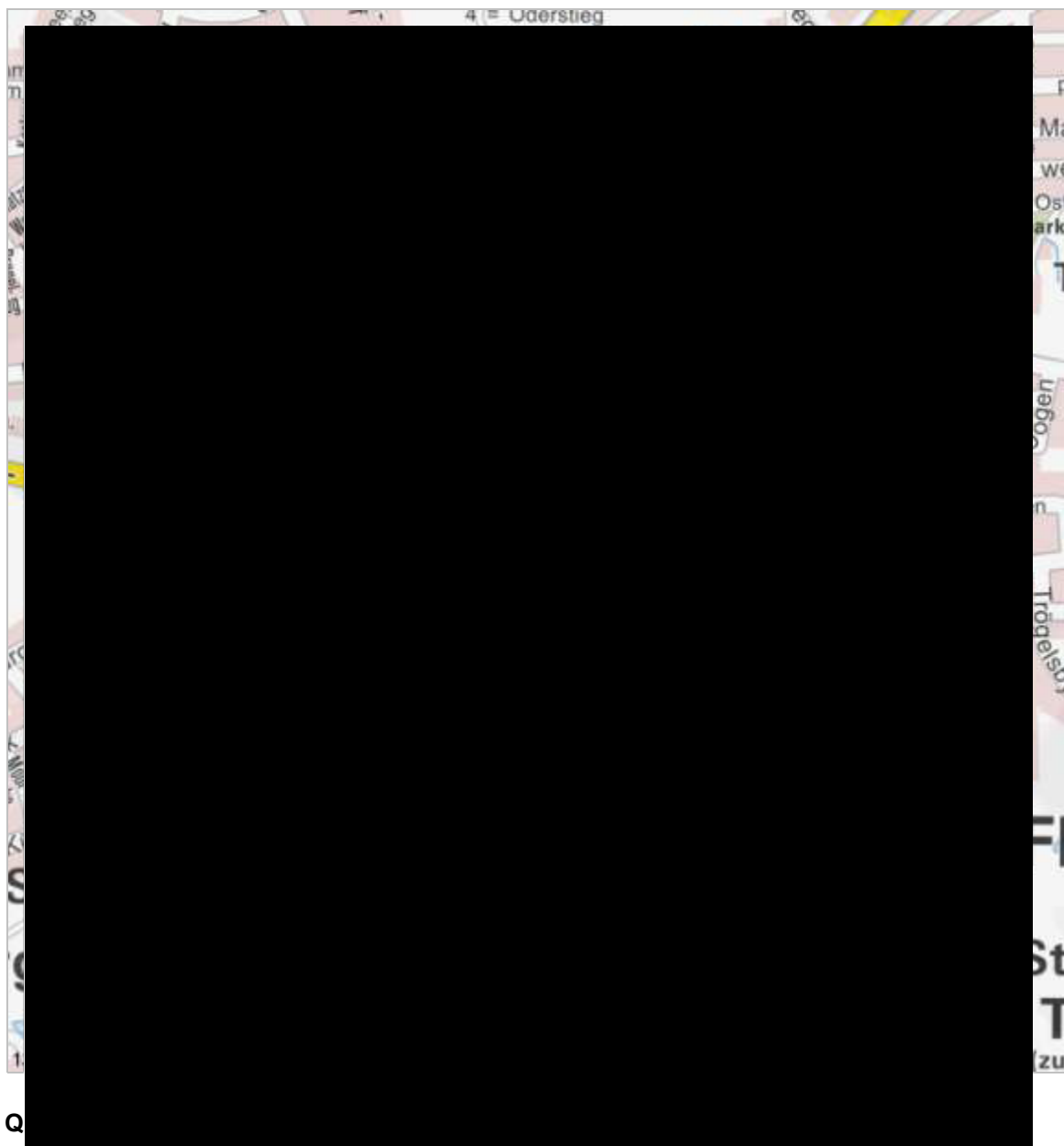


Regionalkarte



Que

Regionalkarte

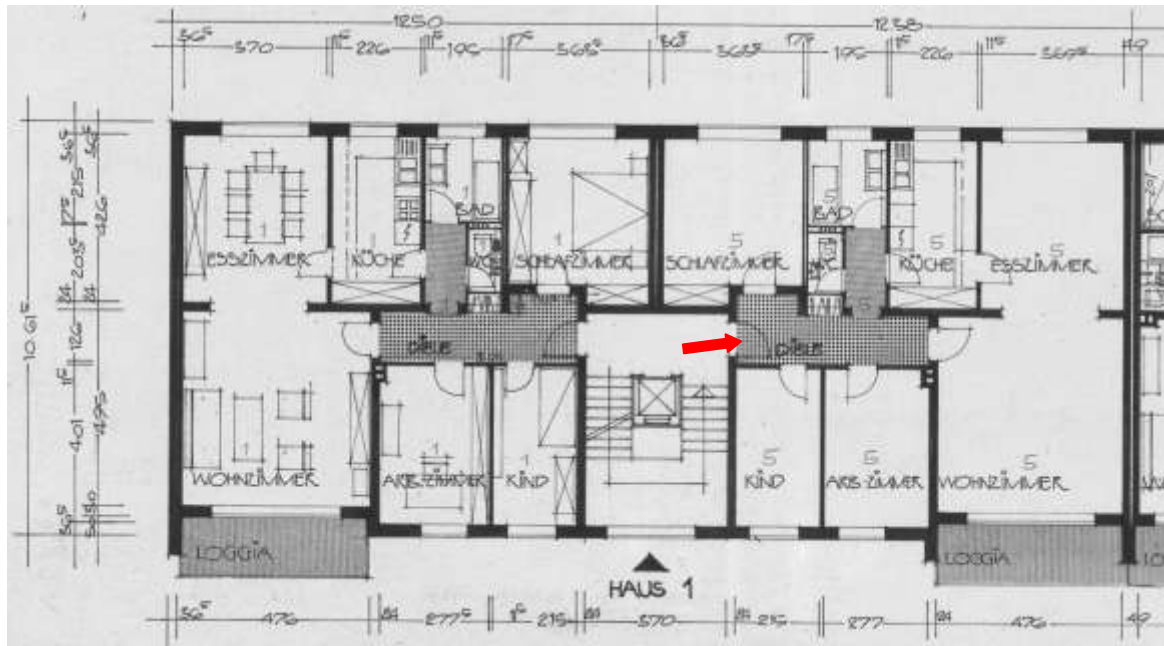


Flächenberechnung aus der Bauakte

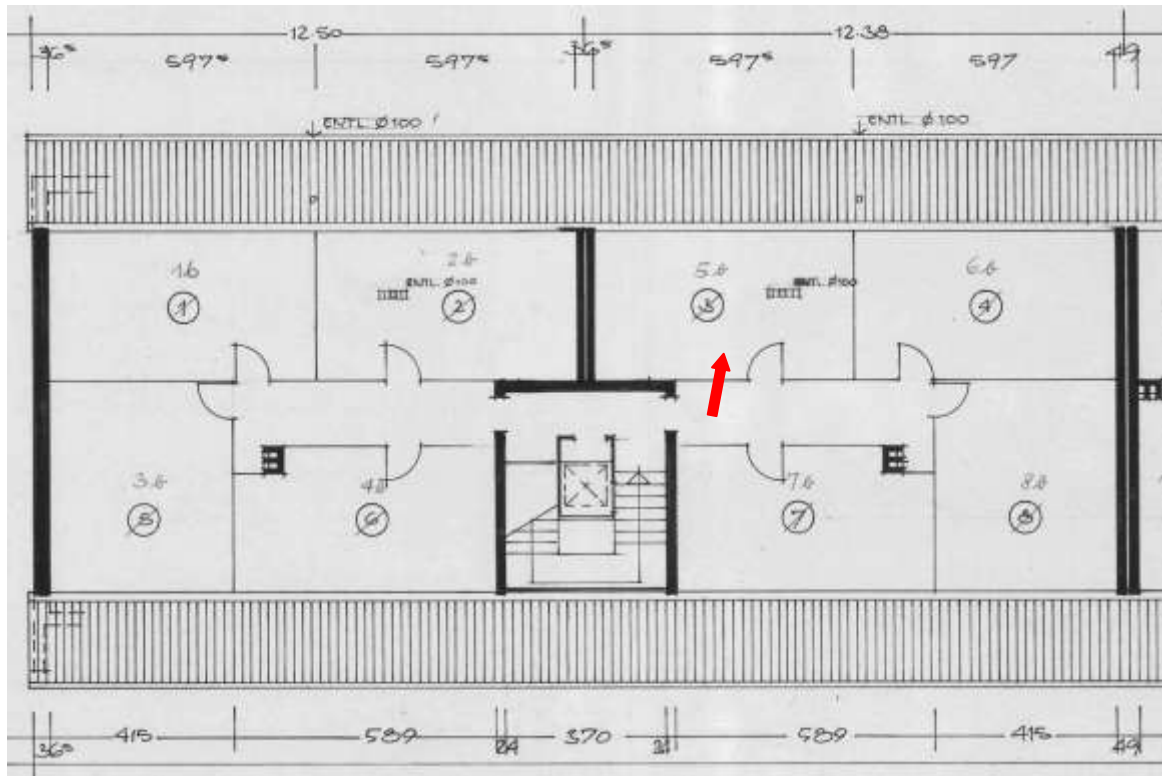
<u>HAUS 1</u>	
<u>linke Wohnung (4 1/2 Zimmer)</u>	
Flure	$(5,04 \times 1,26 + 0,50 \times 1,725 + 0,885 \times 0,50 + 0,99 \times 2,035) \times 0,97 = 9,38$
Kinderzimmer	$2,15 \times 4,01 \times 0,97 = 8,36$
Arbeitszimmer	$(2,775 \times 4,01 - 0,50 \times 0,315) \times 0,97 = 10,64$
Wohnzimmer	$4,76 \times 4,95 \times 0,97 = 22,86$
Loggia	$4,76 \times 1,50 = 3,07$
Esszimmer	$3,70 \times 4,26 \times 0,97 = 15,29$
Küche	$2,26 \times 4,26 \times 0,97 = 9,34$
Bad	$1,95 \times 2,15 \times 0,97 = 4,07$
WC	$0,885 \times 1,60 \times 0,97 = 1,37$
Schlafzimmer	$(3,635 \times 4,26 - 0,50 \times 1,965) \times 0,97 = 14,07$
	<u>98,45 qm</u>
<u>Wohnung rechts (4 1/2 Zimmer)</u>	
wie Wohnung links	
	<u>98,45 qm</u>

Wohnfläche rd. 98 m²

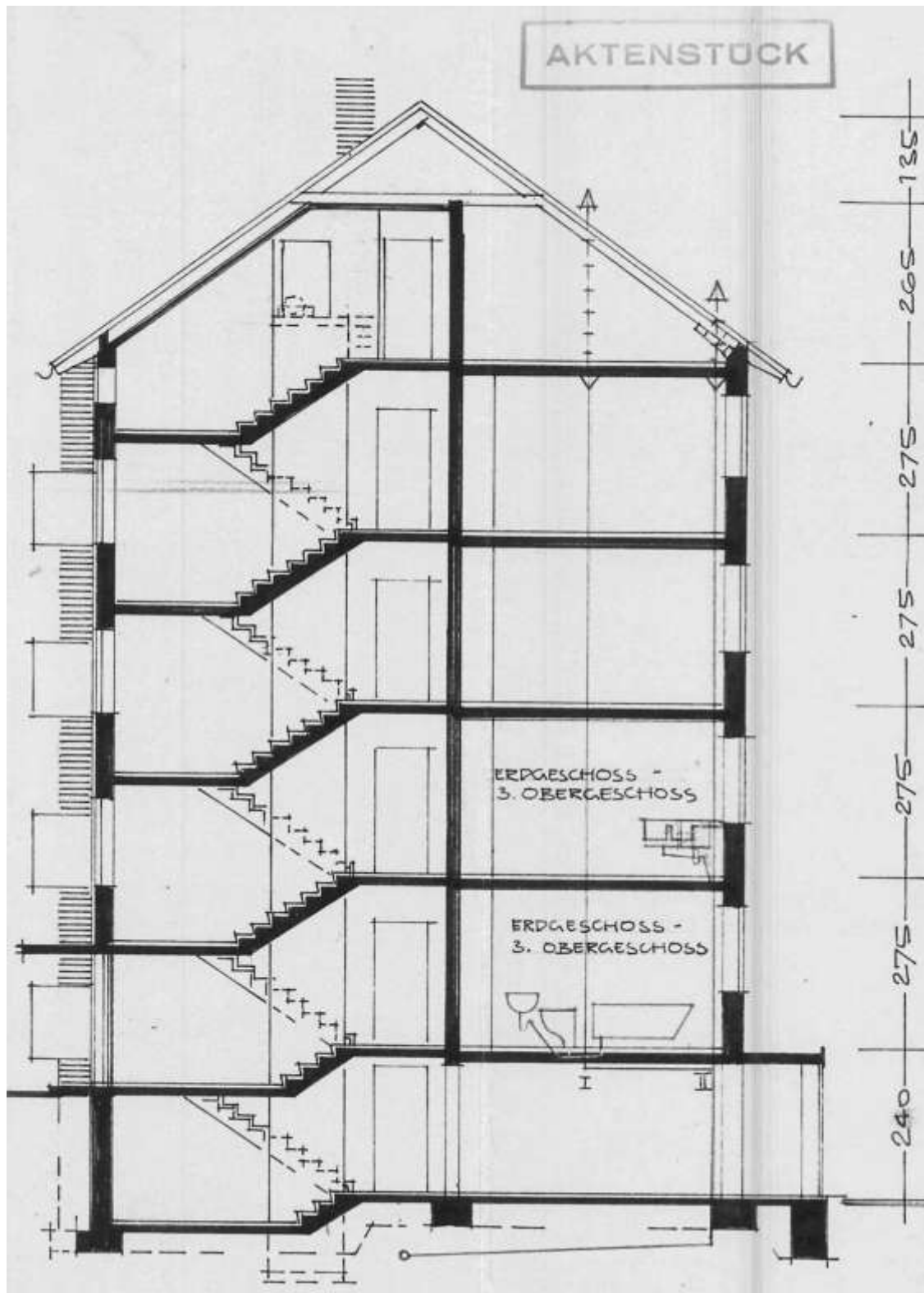
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt)



Grundriss Dachboden (Ausschnitt)



Schnitt



Fotodokumentation



Straßenansicht von Nord-Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süd-Westen



Straßenansicht von Norden



Ansicht von Nord-Osten



KG: Kellerflur



KG: Kellerraum Nr. 5



EG: Treppenhaus mit Wohnungseingangstür



Whg. 5: Flur



Whg. 5: Zimmer



Whg. 5: Seitlicher Flurbereich mit Blick auf das Bad



Whg. 5: WC



Whg. 5: Bad



Whg. 5: Küche



Whg. 5: Esszimmer



Whg. 5: Wohnzimmer



Whg. 5: Wohnzimmer mit Kaminofen und Blick in den Flur



Whg. 5: Loggia



Whg. 5: Zimmer



Whg. 5: Zimmer – Stockflecken an der Außenwanddecke



Whg. 5: Zimmer



Dachboden: Abstellraum Nr. 5