

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Flensburg
Gemarkung:	Flensburg J
Lagebezeichnung:	Einfamilienhaus und Garage, Ziegeleistraße 15, 24944 Flensburg
Flur:	50
Flurstück:	95, 99, 103, 107
Größe:	312 m ² , 363 m ² , 1/10 MEA an 199 m ² und 1.251 m ²
Grundbuch:	Flensburg Blatt 13.484 BVNr. 1, 3/zu 1
Aktenzeichen:	50 K 35/24



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 29.01.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

220.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.2 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	9
2.3.2 Nutzung	9
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.5 Gebäude	10
2.3.6 Außenanlagen	20
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	25
3.3.1 Vergleichswerte	25
3.3.2 Bodenrichtwerte	25
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.3.4 Gesamtbodenwert	26
3.4 Sachwertverfahren	27
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	31
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	33

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	34
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	34
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	37
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	37
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.5.5 Ertragswert	38
3.6 Zusammenfassung	38
3.7 Verkehrswert	39

- 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 16.12.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 35/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betreffend den im Grundbuch von Flensburg Blatt 13.484 unter BVNr. 1 und 3/zu 1 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Mittwoch, den 29.01.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 13.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Ehefrau und Tochter eines Eigentümers

Mit Schreiben vom 08.01.2025 erhielten alle Beteiligten eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 29.01.2025.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.6 Unterlagen

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

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

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

Verkehrsanbindung

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

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

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

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen und sonstige städtische und soziale Einrichtungen finden die Einwohner Flensburgs im gesamten Stadtgebiet. Zudem sind eine Universität und eine Fachhochschule angesiedelt. Das unmittelbare Innenstadtgebiet ist in etwa 4 km Entfernung vom Wertermittlungsobjekt gelegen.

Umwelteinflüsse

Das höhere Verkehrsaufkommen auf der vorgelagerten Ziegeleistraße ist akustisch wahrnehmbar. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Im Bereich des Wertermittlungsobjektes wurde die Ziegeleistraße vierspurig ausgebaut und beidseitig mit abgetrennten Gehwegen versehen. Zusätzlich existiert eine Abbiegespur, von der auch die zugehörigen Garagen- und Stellplatzflächen erreichbar sind. Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück in zweiter Reihe zur Ziegeleistraße und wird über einen befestigten Fußweg erschlossen, der zu den östlich gelegenen Garagen und Stellplätzen führt. Die unmittelbar umliegenden Bebauung besteht vorwiegend aus Wohnbebauung in Form von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Mürwiker Straße“ regelt die zulässige Bebauung. Folgende Festsetzungen sind u.a. enthalten: WR (reines Wohngebiet); offene, eingeschossige Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ) 0,40; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40.

Abgabenrechtlicher Zustand

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

2.2.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

- Lastend auf Flurstück 95 Flur J 50: Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer Flensburg Band 237 Blatt 7.168, eingetragen am 12.12.1955.
- Lastend auf Flurstück 107 Flur J 50: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 48 der Flur J 50 Flensburg Blatt 7.939, eingetragen 21.12.1978.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 35/24); eingetragen am 24.10.2024.

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

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

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 03.02.2025 für die beiden Flurstücke 95 und 99 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten bestehen.

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 363 m² große Flurstück 99 und das südlich angrenzende Flurstück 95 mit einer Einzelgröße von 312 m² weisen zusammen eine Fläche von 675 m² auf. Das Flurstück 99 mit dem Wohnhaus hat eine nahezu rechteckige Form und eine ebene Oberflächenbeschaffenheit. Die Grundstücksfront zum Fußweg beträgt etwa 18 m. Das rückwärtige Flurstück 95 weist eine etwa dreieckige Ausformung auf, die Geländeoberfläche steigt von Norden nach Süden an.

Am 199 m² großen Flurstück 103 (Zuwegung zum Objekt) besteht ein 1/10 Miteigentumsanteil von rd. 20 m². Die Fläche ist unregelmäßig (L-förmig) ausgebildet und hat eine ebene Oberflächenbeschaffenheit.

Beim 1.251 m² großen Flurstück 107 handelt es sich um eine Stellplatz- und Verkehrsfläche mit Garagengebäuden. Hieran besteht ebenfalls ein 1/10 Miteigentumsanteil von rd. 125 m². Das Flurstück hat eine annähernd rechteckige Ausformung mit einer Abrundung im nordöstlichen Bereich entsprechend dem Straßenverlauf. Die Oberfläche steigt von Westen nach Osten an. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte sind die genauen Formen zu entnehmen.

Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus in Flachdachbauweise bebaut, dieses verfügt über einen Teilkeller und ein Erdgeschoss. Auf der Fläche finden sich weiterhin zwei einfache Gartenhäuser in Holzbauweise. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind als Rasenflächen und stellenweise mit Anpflanzungen angelegt, befanden sich jedoch in einem ungepflegten Zustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude unbewohnt und nicht geräumt.

Beim Flurstück 103 handelt es sich um die fußläufige Erschließung der anliegenden Wohngebäude, welche mit Gehwegplatten befestigt ist.

Auf dem östlich gelegenen Flurstück 107 befinden sich Garagengebäude und offene Stellplätze. Die Befestigungen bestehen aus einer Asphaltoberfläche bzw. aus einer Betonsteinpflasterung im Bereich der Stellplätze. Laut Auskunft beim Ortstermin ist dem Wertermittlungsobjekt eine Garage zugeordnet.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Ziegeleistraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine vierspurig ausgelegte und asphaltierte Straße mit einer zusätzlichen Abbiegerspur. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Gebäude

Das Gebäude wurde laut den eingesehenen Bauakten etwa im Jahr 1978 als „Optimal Bausatz Haus“ in Massivbauweise mit einem Flachdach errichtet.

Geschosse: Teilunterkellerung, Erdgeschoss

Größe: Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 105 m².
Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung:

Teilkeller: Flur, ausgebautes Bad, Hausanschlussraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Flur/Windfang (rd. 10,2 m²), WC (rd. 2 m²), Küche (rd. 11,1 m²), Wohnen (rd. 28,7 m²), Bad (rd. 5,1 m²), Abstellraum (rd. 12,7 m²), Schlafen (rd. 22 m²), Kind (rd. 11,6 m²); Terrasse (rd. 1,3 m²)

Grundrisse: Im Bestand wurde im Teilkeller (Flurbereich) seitlich eine Leichtbauwand gezogen. Hier sind ein einfaches Bad und der Hausanschlussraum abgetrennt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: 37,5 cm Gasbetonmauerwerk mit Isolieranstrich; ansonsten Gasbetonsteine als Hintermauerwerk und Sichtmauerwerk mit Anstrich
Innenwände:	Tragend: 25 cm Gasbetonmauerwerk, nicht tragend oder 10 – 12,5 cm Gasbetonmauerwerk
Unterer Abschluss:	12 cm Betonsohle, 4 cm Estrich
Geschossdecke:	KG/EG: 12 cm Betonfertigteildecke, Dämmung, 4 cm Estrich
Dachform:	Flachdachaufbau, Holzbalkenlage mit Dämmung, unterhalb Sparschalung mit Gipskartonplatten, o.ä., oberhalb Holzschalung mit Dachdichtungsbahnen und Kiesschüttung; Fallrohre aus Kunststoff, Attika und Unterschläge mit Holzverkleidung
Geschosstreppe:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Kiefernholztüren
Fenster:	Überwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Kunststofftür mit Isolierverglasung, seitliches Fensterelement aus Holz mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Fernwärme

Raumbeschreibung:

Räume Teilkeller:

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Teppichboden

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	PVC-Belag

Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	PVC-Belag, Estrich

Ausgebautes Bad:

Wandverkleidung:	Fliesen
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse mit Duschvorhang

Hausanschlussraum:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Betondecke
Fußboden:	Estrich
Sonstiges:	Hausanschlüsse und Fernwärmestation

Allgemein:

Die beiden Kellerräume sind wohnraumähnlich ausgebaut und mit Heizkörpern versehen. Teilweise war jedoch baujahrsbedingte typische Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände feststellbar.

Räume Erdgeschoss:

Flur/Windfang:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich, Sichtmauerwerk
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung, Holzwerkstoffpaneele
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Tlw. Glasbausteinwand zum Windfang

WC:

Wandverkleidung:	Fliesenschild, Tapeten
Deckenverkleidung:	Profilholz und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten

Küche:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich, Fliesenschild, Holzwerkstoffpaneele
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Ältere Einbauküche

Wohnzimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Sichtmauerwerk
Deckenverkleidung:	Gipskartonplatten und Anstrich
Fußboden:	Laminat, Fliesen im Bereich des Kamins
Sonstiges:	Gemauerter offener Kamin, Terrassentür

Bad:

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

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Riemchenverkleidung
Deckenverkleidung:	Holzwerkstoffpaneele
Fußboden:	Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Teppichboden

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.

Einstufung Zustand: Insgesamt mäßiger Gesamtzustand.

Sonstiges: In den Kellerräumen war stellenweise baujahrsbedingte typische Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände vorhanden.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht beheizt.

Es fallen insgesamt alters- und nutzungsbedingte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Zudem sind zum Teil bauliche Instandhaltungsarbeiten erforderlich (Attikaverkleidung aus Holz, Eingangspodest, u.a.)

Die Innenräume waren nicht geräumt. Auch die Außenanlagen befanden sich in einem ungepflegten Zustand, so dass mit entsprechenden Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung im Wesentlichen im Bereich der Standardstufe 2 anzuordnen.

Die folgende Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorläge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ausstattungsstandard

EFH, freistehend						
Gebäudemix: 45 % 1.03, 55 % 1.22						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,0				23%
Dach	0,5	0,5				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und Innentüren		1,0				11%
Decken und Deckenkonstruktion		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
Ermittelte Standardstufe: 2,0						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 718 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 2,0.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

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

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	47 Jahre (Baujahr ca. 1978)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	33 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.

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

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	47
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	33
relatives Gebäudealter:		59

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.

Plattierungen: Weg zur Eingangstür aus Gehweg- und Waschbetonplatten, Eingangspodest mit Betonsteinpflasterung, Umwegung tlw. mit Betonsteinpflasterung

Zuwegung: Gehwegplatten

Garagen- und Stellplatzfläche: Zufahrt mit Asphalt-oberfläche, Stellplätze mit Betonsteinpflasterung

Einfriedung: Verschiedene Zäune und Buschwerk

Terrasse: Oberfläche mit Fliesenbelag, Überdachung mit Doppelstegplatten, Seitenwände mit Fensterelementen, Holzverkleidungen, u.a. geschlossen, Kunststofftür in den Garten

Gartenanlage: Rasenflächen mit verschiedenen Anpflanzungen

Nebengebäude: Gartenhaus in Holzbauweise, Satteldach mit Blecheindeckung

Kleiner Gartenschuppen in Holzbauweise, Satteldach mit Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen

Überdachung in Holzbauweise, Satteldach mit Eindeckung aus Pappschindeln

Garagengebäude: Betonfertigteiltbauweise mit Betondecke und Dachdichtungsbahnen, elektrisches Sektionaltor

Einstufung: Übliche Gestaltung, das Hausgrundstück befindet sich in einem ungepflegten Zustand, die vorhandenen Nebengebäude weisen einen mäßigen bis schlechten Zustand auf

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

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

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

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren und unterstützend das Ertragswertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher auf der Grundlage des Sachwertes (Eigennutzung) gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Flensburg hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 145 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Richtgröße von 750 m² herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße (Gebäude- und Freifläche) beträgt zusammen 675 m² und die anteilige Weg-, Stellplatz- und Garagenfläche rd. 145 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen. Diese Faktoren berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m² bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m² gezahlt werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in der Stadt Flensburg sind aufgeführt:

- Fläche 750 m² = 0,97
- Fläche 700 m² = 0,98
- Fläche 650 m² = 1,00

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.

Aufgrund des Bezuges zum stärker frequentierten Ziegeleiweg erfolgt für das Hausgrundstück ein Abschlag von rd. 10 % vom durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone.

Für die anteilige Verkehrs-, Garagen- und Stellplatzfläche wird bezüglich der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit ein Wertansatz von 70 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen angesehen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$145 \text{ €/m}^2 \times 0,99 : 0,97 \times 0,90 = 133,19 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 135 \text{ €/m}^2$$

$$145 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 101,50 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 100 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	675	135,00	91.125
Σ marktübliche Flächen		675		91.125
zusätzliche Fläche	Verkehrsflächen	145	100,00	14.500
Σ zusätzliche Flächen (boG)		145		14.500
Bodenwert insgesamt		820		105.625

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche

und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	194
NHK 2010	€/m ²	718
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	139.292
Baupreisindex am WE-Stichtag		184,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	257.133
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	47
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	33
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4125
Gebäudesachwert	€	106.067
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	106.067

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Beim Wertansatz der Nebengebäude sind der Zustand und die Beschaffenheit entsprechend berücksichtigt. Kleinere, nicht gesondert aufgeführte Nebengebäude sind im Wert der Gartenanlagen enthalten. Aufgrund des Zustandes der Nebengebäude auf dem Hausgrundstück erfolgt hierfür, bis auf die Terrassenüberdachung, kein Wertansatz.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.000
Garagengebäude	€	5.000
Terrassenüberdachung	€	500
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	13.500

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	91.125
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	106.067
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	13.500
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	210.692

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg im letzten Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich basierend auf den vorliegenden Parametern (Bodenwert, vorläufiger Sachwert) ein Sachwertfaktor von rd. 1,47.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung, des derzeitigen Marktgeschehens, den allgemeinen Rahmenbedingungen und der Objektbeschaffenheit wird sachverständig aktuell eine Dämpfung des ausgewiesenen Faktors um rd. 25 % vorgenommen, so dass sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 1,10 ergibt.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	210.692
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,10	
Marktanpassung	in €	21.069
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	231.762

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- In den Kellerräumen war stellenweise baujahrsbedingte typische Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände vorhanden.
- Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht beheizt.
- Es fallen insgesamt alters- und nutzungsbedingte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Zudem sind zum Teil bauliche Instandhaltungsarbeiten erforderlich (Attikaverkleidung aus Holz, Eingangspodest, u.a.)
- Die Innenräume waren nicht geräumt. Auch die Außenanlagen befanden sich in einem ungepflegten Zustand, so dass mit entsprechenden Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 20 % (rd. 21.000 €) gemindert.

Für die erforderlichen Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen wird ergänzend ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000 € vorgenommen.

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus
Ansatz boG Gebäude in €	€	-21.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-21.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	-5.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	14.500
Wertansatz der boG's	€	-11.500

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	231.762
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-11.500
Sachwert des Grundstück	€	220.262
Verkehrswert des Grundstück		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	220.000

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

Rohrertrag

Der Rohrertrag (§ 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 hat auf Grundlage der vorhandenen Parameter eine Mietspanne von 6,66 – 9,31 €/m² bei einer mittleren monatlichen Vergleichsmiete von 8,03 €/m² ergeben.

Im IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 werden für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage in Flensburg folgenden Nettokaltmieten genannt:

- Einfacher Wohnwert ca. 100 m²: 800 € = rd. 8,00 €/m²
- Mittlerer Wohnwert ca. 125 m²: 1.150 € = rd. 9,20 €/m²
- Guter Wohnwert ca. 150 m²: 1.500 € = 10,00 €/m²
- Sehr guter Wohnwert ca. 200 m²: 2.100 € = 10,50 €/m²

In Anlehnung an die o.g. Daten erfolgt aufgrund der Größe, der Lage, der Beschaffenheit und der Objektart der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete von rd. 8,00 €/m².

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

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
1	Einfamilienhaus	105	8,00 €/m ²	840
1		105		840
jährlicher Rohertrag			€	10.080

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	345	345
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,60	1.428
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	202
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.975
BWK in % des Jahresrohertrages				19,6
jährlicher Reinertrag			€	8.105

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herausgegeben. Bei einer Restnutzungsdauer von 25 bis 39 Jahren ist für die Jahre 2020 – 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % (Spanne 0,4 - 2,2 %) genannt.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2024 werden für freistehende Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % (i.M. 2,75 %) aufgeführt.

In Anlehnung an die o.g. Daten wird, nach Anpassung an das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % nach Auffassung des Sachverständigen aktuell als angemessen betrachtet.

Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 33,0 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			€	8.105
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.278
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	5.827
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	33,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,50	
Kapitalisierungsfaktor			22,2919	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	129.901

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)			€	91.125
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	129.901
vorläufiger Ertragswert			€	221.026

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zusätzlich wird im vorliegenden Fall unter diesem Punkt die Garage erfasst, da diese in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden hat.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-26.000
Garage			€	5.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	14.500
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-6.500

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			€	221.026
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-6.500
Ertragswert			€	214.526
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	215.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Flachdachbauweise mit einer Garage. Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Teilunterkellerung und ein Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 105 m². Die Zuwegung und die Garage befinden sich auf einer Fläche, an der ein 1/10 Miteigentumsanteil besteht. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude einem nicht geräumten und unbewohnten Zustand.

3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=220.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=215.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich insgesamt um ein Sachwertobjekt handelt, wird der Verkehrswert basierend auf den Sachwertberechnungen festgelegt.

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

220.000 €

(in Worten: Zweihundertzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.

Der Einzelwert des im Grundbuch von Flensburg Blatt 13.484 unter BVNr. 1 (Flurstück 95 und 99) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rund **197.000 €**, und der Einzelwert des im Grundbuch von Flensburg Blatt 13.484 unter BVNr. 3/zu 1 (1/10 Miteigentumsanteil am Flurstück 103 und 107) ausgewiesenen Grundbesitzes beträgt rund **23.000 €**.

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

Tolk, den 07.02.2025

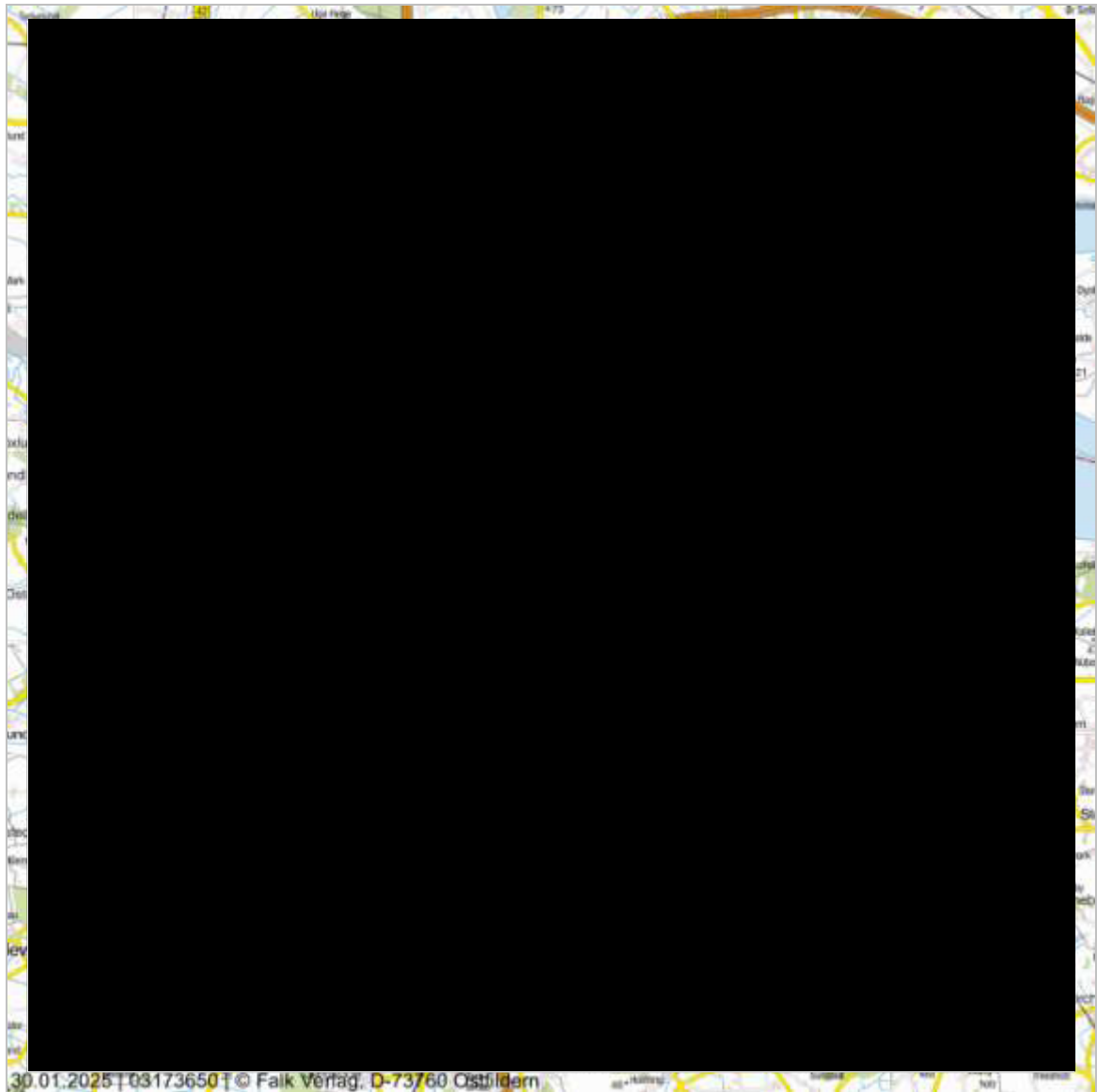


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

5 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

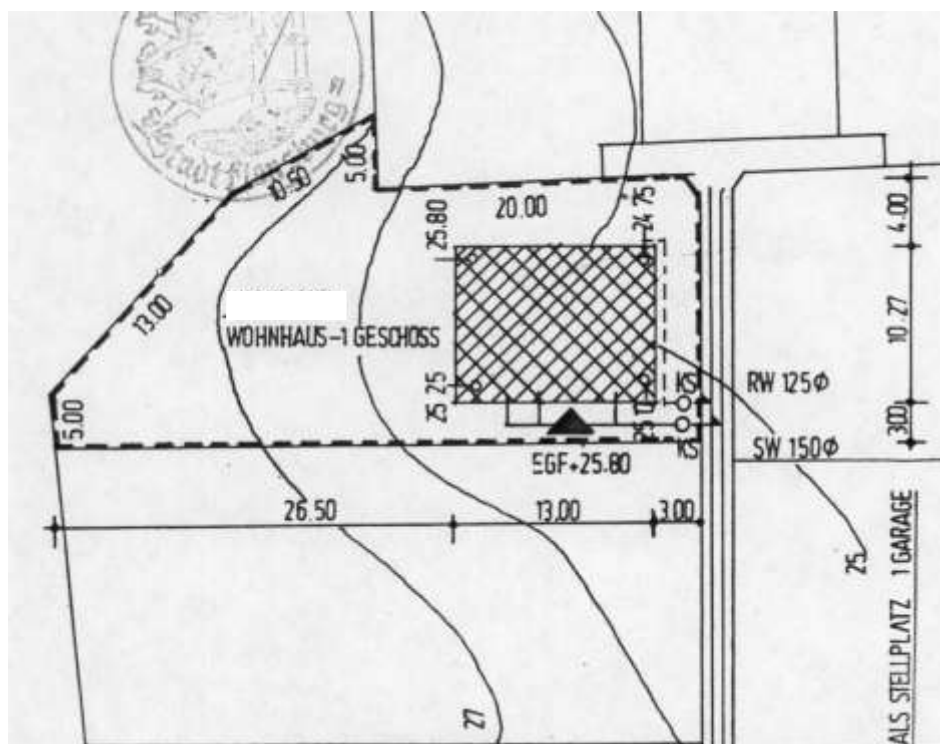
Flächenberechnungen aus der Bauakte

<u>Erdgeschoss</u>			
$(4.54 \times 5.87 + 0.85 \times 4.37) \times 0.97$	1	28.71	
$3.00 \times 4.37 \times 0.97$	1	12.71	
$3.86 \times 5.87 \times 0.97$	1	21.99	
$3.65 \times 3.10 - 0.60 \times 1.125 \times (0.97)$	1	11.64	
$(3.975 \times 3.65 - 0.90 \times 3.075) \times 0.97$	1		11.16
$2.10 \times 2.525 \times 0.97$			5.14
$1.05 \times 1.95 \times 0.97$			1.99
$1.05 \times 0.60 \times 0.97$			0.61
$(3.975 \times 1.00 + 1.825 \times 2.70) \times 0.97$			8.64
$1/4 (1.20 \times 1.70 \times 0.97)$			0.95
$1/4 (3.60 \times 1.50 \times 0.97)$			1.31
		75.05	11.16 18.64
5		EG:	105.60 qm

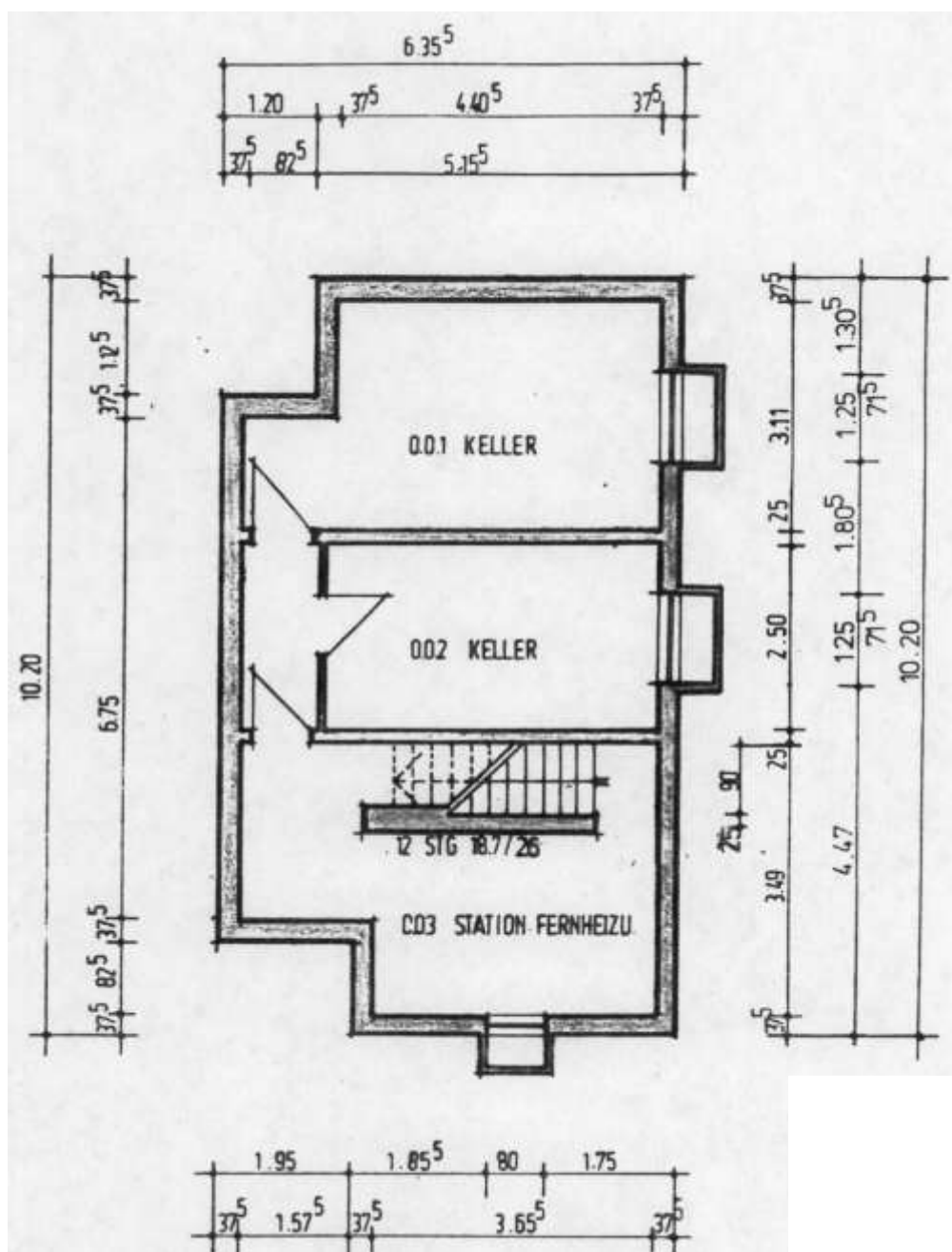
Wohnfläche Erdgeschoss rd. 105 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

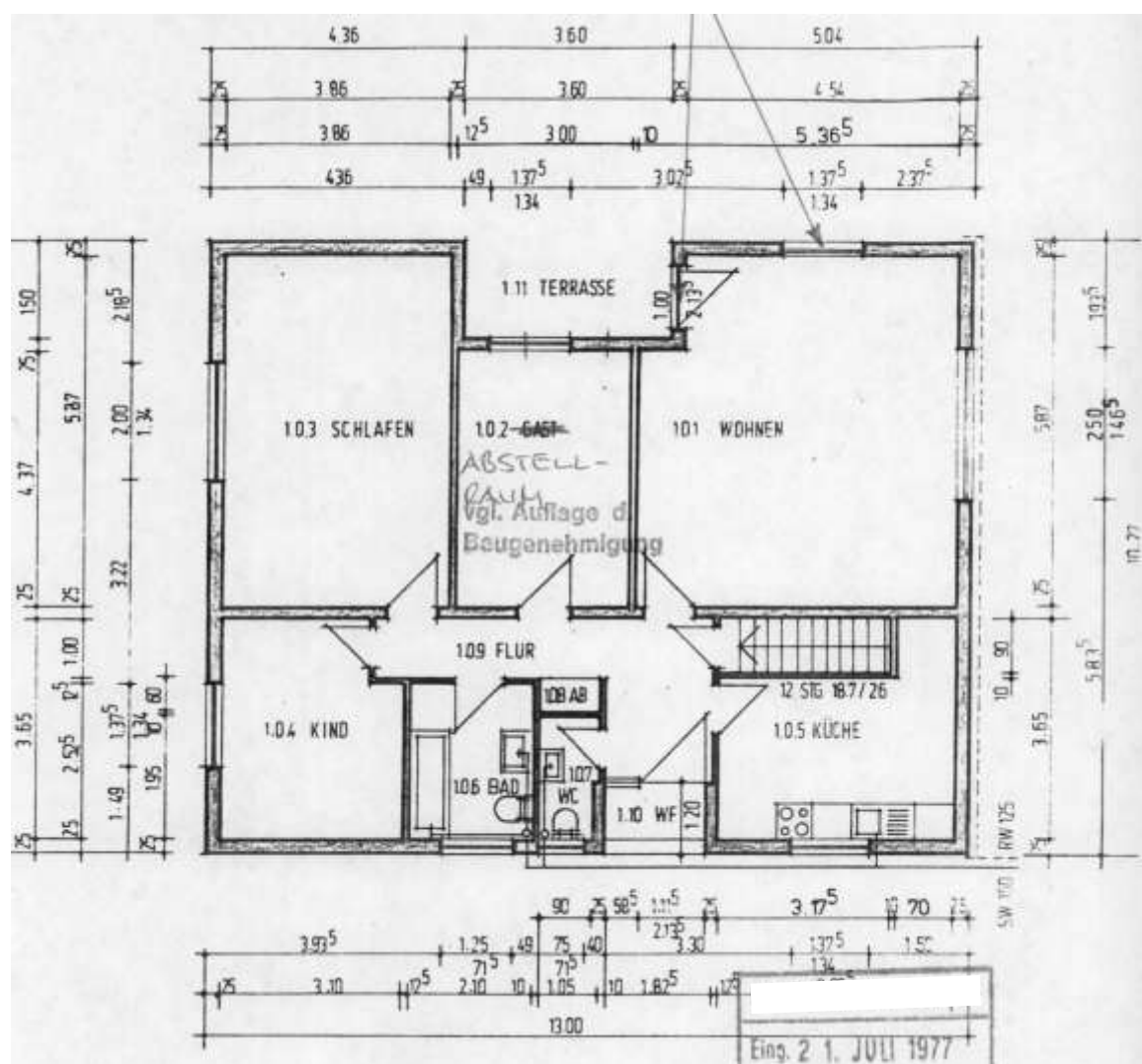
Lageplan



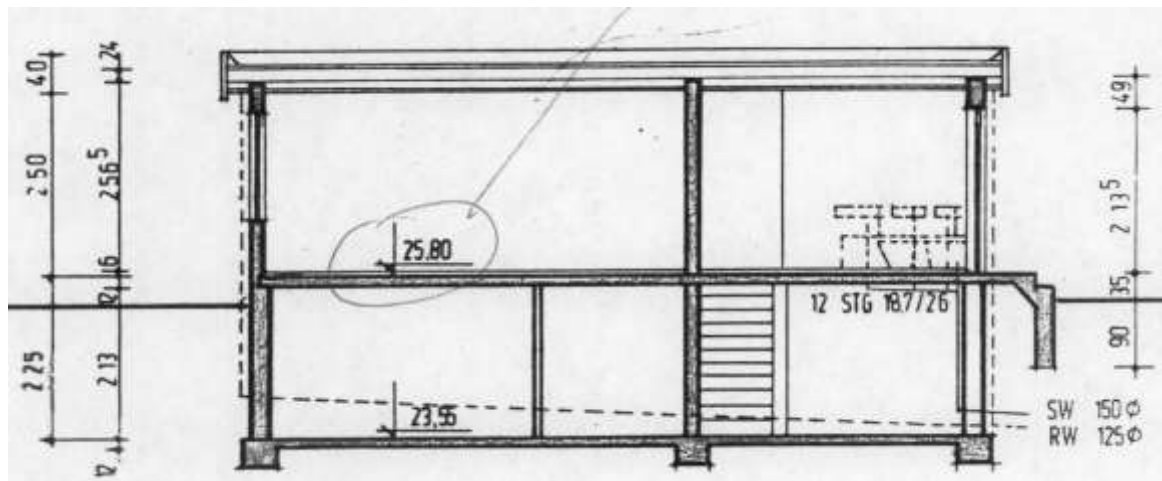
Grundriss Kellergeschoss



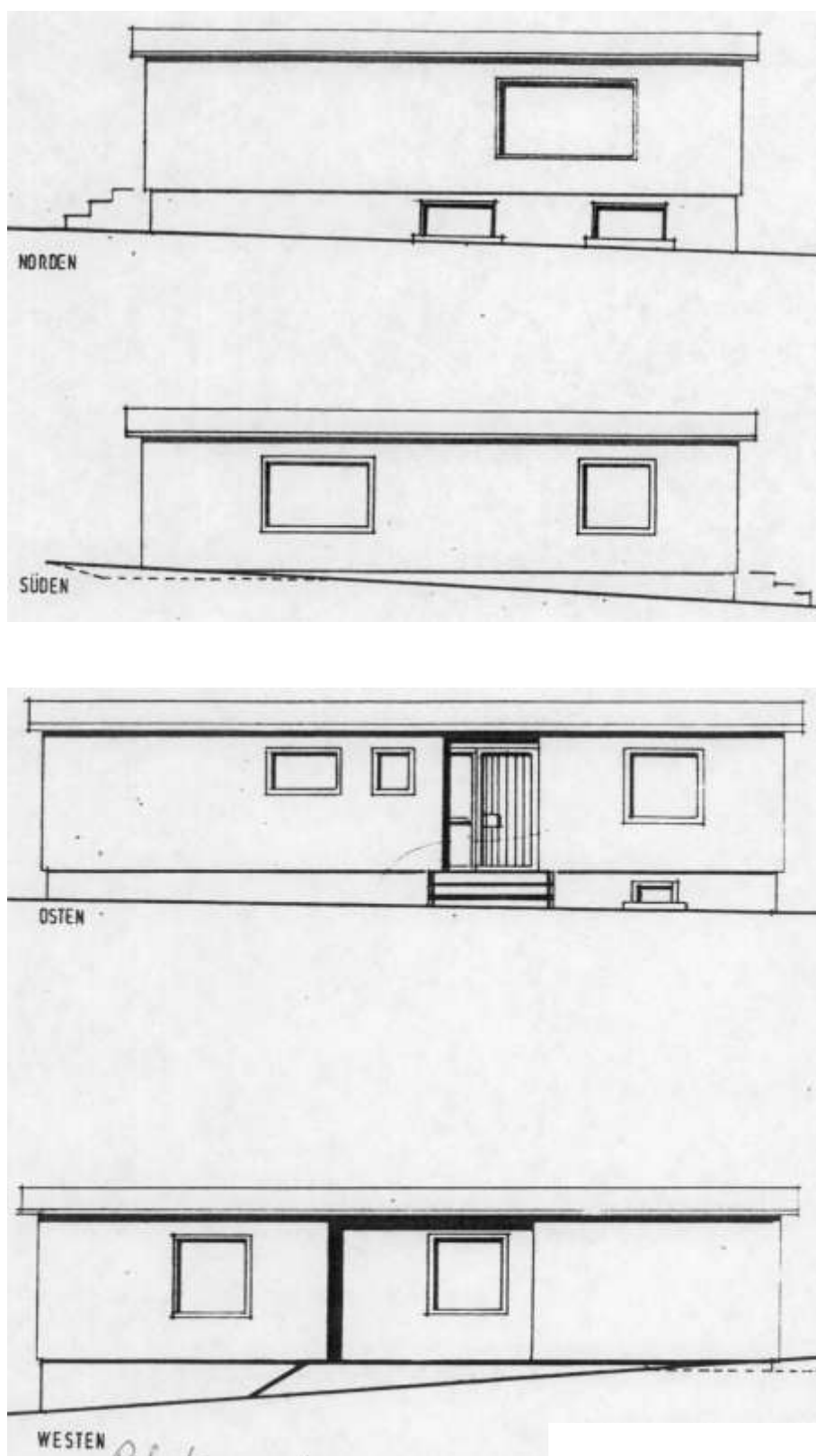
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt



Ansichten



Fotodokumentation



Ansicht von Nord-Osten



Eingangssituation an der östlichen Fassade



Südliche Fassade



Ansicht von Süden



Südliche Gartenfläche



Terrassenüberdachung an der westlichen Fassade



Gartenschuppen



Ansicht von Nord-Westen mit fußläufiger Erschließung (Flurstück 103)



Garagen- und Stellplatzgrundstück (Flurstück 107)



KG: Kellerflur



KG: Kellerraum mit Hausanschlüssen und Fernwärmeanschluss



KG: Vom Flurbereich abgetrenntes Bad



KG: Kellerraum



KG: Kellerraum



KG: Kellerraum mit Feuchtigkeit im Wandbereich



EG: Flur mit Windfang



EG: Flur



EG: WC



EG: Küche



EG: Wohnzimmer



EG: Kamin im Wohnzimmer



EG: Überdachte und geschlossene Terrasse



EG: Bad



EG: Zimmer



EG: Zimmer



EG: Zimmer