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:	Oeversee
Gemarkung:	Barderup
Lagebezeichnung:	Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude, Barderuper Dörpstraat 2, 24988 Oeversee
Flur:	3
Flurstück:	3
Größe:	966 m²
Grundbuch:	Barderup Blatt 66 BVNr. 2
Aktenzeichen:	50 K 3/23

Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 21.03.2023 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

128.000 €

ermittelt.

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei – Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Flensburger Str. 9 - 24894 Tolk – Telefon: 04622 / 414038 – Telefax: 04622 / 414039
info@immobilienbewertung-bernabei.de – www.immobilienbewertung-bernabei.de

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Ortsbesichtigung 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 4
1.4 Qualitätsstichtag 4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 5
2.1 Lagemerkmale 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 7
2.2.3 Rechte und Belastungen 7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 9
2.3.2 Nutzung 9
2.3.3 Erschließungszustand 9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 9
2.3.5 Gebäude 10
2.3.6 Außenanlagen 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 34

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

Anlagen:
- Übersichtskarten
- Auszug aus der Katasterkarte
- Flächenberechnungen
- Grundriss-Skizzen Erd- und Dachgeschoss
- Fotografien des Gebäudes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 13.02.2023 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 3/23 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Barderup Blatt 66 unter BVNr. 2 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 21.03.2023 in der Zeit von 12.00 – 13.15 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Mutter der Eigentümer
- Bruder der Eigentümer

Die beiden Eigentümer erhielten mit Anschreiben vom 01.03.2023 eine Information über den Besichtigungstermin mit der Bitte, vorhandene Bewohner entsprechend in Kenntnis zu setzen. Zum Ortstermin wurden diese angetroffen, waren jedoch nicht informiert. Nach Schilderung des Sachverhaltes konnte eine Innenbesichtigung erfolgen. Fotoaufnahmen von den Räumen im Dachgeschoss waren nicht erwünscht.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 21.03.2023.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.6 Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

Bauunterlagen waren weder beim zuständigen Bauamt des Amtes Oeversee, noch beim Kreis Schleswig-Flensburg erhältlich. Beim Ortstermin wurde ein überschlägiges Aufmaß vorgenommen, auf dem die anliegenden Grundriss-Skizzen und Flächenberechnungen basieren.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein
Oeversee ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein und liegt etwa zehn Kilometer südlich von Flensburg an der Treene sowie am historischen Ochsenweg. Das Wertermittlungsobjekt ist im Ortsteil Barderup etwa 5 km nordwestlich des Hauptortes Oeversee und westlich der Autobahn sowie der Bahnlinie von Schleswig nach Flensburg gelegen. Die Kreisstadt Schleswig befindet sich südlich in ca. 25 km Entfernung. Oeversee, Augaard, Barderup, Bilschau, Frörup, Juhlschau, Munkwolstrup, Sankelmark und das Naturschutzgebiet Fröruper Berge gehören zum Gemeindegebiet. Oeversee stellt die nördlichste Gemeinde im Amt Oeversee mit Amtssitz in Tarp dar. Sie erstreckt sich über etwa 36 km² und wird von ca. 3.500 Menschen bewohnt.

Verkehrsanbindung
Westlich vom Hauptort verläuft die Bundesautobahn 7 von Hamburg nach Flensburg, die Auffahrt ist über die Anschlussstelle Tarp verkehrsgünstig in etwa 10 Minuten möglich. Nordwestlich befindet sich die Bundesstraße 200, die Flensburg mit Husum verbindet. Durch Oeversee selbst verläuft die L 317 von Schleswig

nach Flensburg. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busanbindungen geregelt, der nächste Bahnhof befindet sich in Tarp (Entfernung ca. 8 km) bzw. in Flensburg.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur
Als Großgemeinde im Einzugsbereich des Oberzentrums Flensburg verfügt Oeversee über eine gute Infrastruktur. Eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Ort bzw. in den umliegenden Gemeinden. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichen und städtische Einrichtungen sind in der Stadt Flensburg angesiedelt.

Umwelteinflüsse
Aufgrund der Lage ist mit üblichem Durchgangsverkehr zu rechnen. Der Verkehr auf der östlich verlaufenden Autobahn A 7 und der Bahntrasse kann zeitweise akustisch wahrgenommen werden. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage
Die Barderuper Dörpstraat ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert, auf der Seite des Wertermittlungsobjektes findet sich ein abgetrennter und befestigter Gehweg. Die umliegende Bebauung besteht im Straßenbereich vorwiegend aus Wohnhäusern, östlich angrenzend finden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Laut Auskunft wurde die südlich gelegene ehemalige Gaststätte abgebrochen, hier soll neue Wohnbebauung entstehen.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

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

- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Altenteils für [redacted] geb. am 09.01.1939; gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Flensburg vom 07.11.2018; eingetragen am 04.01.2019.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 3/23); eingetragen am 11.01.2023.

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

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

Baulasten
Das Baulastenverzeichnis wird beim Bauamt des Kreises Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 20.04.2023 hat ergeben, dass keine Baulasten 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 996 m² große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 47 m und die Breite im Mittel ca. 21 m. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

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

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und rückwärtig mit einem eingeschossigen Anbau bebaut. Das Haupthaus verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Südlich an den rückwärtigen Anbau angelehnt, befindet sich zudem ein einfaches Schuppengebäude. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen und teilweise mit Anpflanzungen angelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von der Großmutter und dem Bruder der beiden Eigentümer bewohnt.

2.3.3 Erschließungszustand

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

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- 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 ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht abschließend bekannt geworden, da hierüber keine Unterlagen existieren. Laut Auskunft beim Ortstermin geht dieses auf den Zeitraum um das Jahr 1900 zurück.

Es wird für die Bewertung insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung.

Geschosse:	Haupthaus: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss Anbau: Erdgeschoss
Größe:	Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss insgesamt auf rd. 140 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 86 m² und das Dachgeschoss rd. 54 m². Die o.g. Angaben basieren auf eigenen Berechnungen auf Grundlage des beim Ortstermin überschlägig vorgenommenen Aufmaßes. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:	Flur (rd. 4,5 m²), Zimmer (rd. 14,7 m², rd. 16,8 m²), Zimmer (rd. 13 m²), Küche (rd. 10,9 m²), Speisekammer (rd. 3,8 m²) Anbau: Flur (rd. 11,4 m²), Heizungsraum/HWR (rd. 8 m²), Bad (rd. 7,7 m²)
Dachgeschoss:	Flur (rd. 13,3 m²), 3 Zimmer (rd. 17,3 m², 14,5 m², 9 m²), Bad (rd. 4,5 m²)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Wohnhaus:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich, straßenseitige und giebelseitige Fassade nahezu vollflächiger Efeubewuchs
Innenwände:	Überwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, im Dachgeschoss Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau bzw. teilweise aufgeständerter Holzfußboden
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachform:	Satteldach mit Blecheindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech
	Rückwärtig und straßenseitig Gaube

Anbau:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht
Innenwände:	Überwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau
Dachform:	Satteldach mit Blecheindeckung, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Holz, Fallrohre und Dachrinne aus Zinkblech

Geschosstreppe:	EG/DG: Geschlossene Holztreppe
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, ältere Kassettentüren mit Anstrich
Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Eingang ältere Holztür mit Isolierverglasung; Nebeneingang Kunststofftür mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Nicht zeitgemäß, Installationen teilweise auf Putz, im Dachgeschoss keine funktionstüchtige Installation
Heizungsinstallation:	Überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage laut Auskunft ca. 20 Jahre alt, 2 Kunststofföltanks

Raumbeschreibung:
Räume Erdgeschoss:
Flur:

Wandverkleidung:	Tapeten
Deckenverkleidung:	Holzwerkstoffpaneele
Fußboden:	Fliesen

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Rauhfaser und Anstrich, Fliesenschild im Ofenbereich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Teppichboden
Sonstiges:	Alter Holzofen (ohne Feinstaubfilter)

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Teppichboden

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Teppichboden

Küche:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Terrazzobelag
Sonstiges:	Einfache Küchenelemente, Putz platzt ab, Installationen zum Teil auf Putz

Speisekammer:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Estrich
Sonstiges:	Tiefer liegend, Holzstiege zur Küche

Anbau:
Flur:

Wandverkleidung:	Fliesen raumhoch
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Einfache, ausgetretene Treppe ins Dachgeschoss, Nebeneingangstür

Heizungsraum/HWR:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Ölfeuerungsanlage und Öltanks

Bad:

Wandverkleidung:	Fliesen raumhoch
Deckenverkleidung:	Holzwerkstoffpaneele
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	2 Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, bodengleiche Dusche mit seitlicher Abmauerung und Vorhang, Badewanne

Räume Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Teppichboden auf Holzdielung

Zimmer:

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

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Holzdielung

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Teppichboden auf Holzdielung

Bad: Nicht einsehbar, laut Auskunft renovierungsbedürftiger Zustand (nicht nutzbar)

Allgemein: Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,20 m. Die Elektrik im Dachgeschoss ist nicht funktionsfähig und erfolgt über Verlängerungskabel aus dem Erdgeschoss.

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.
Einstufung Zustand:	Vorwiegend eher unterdurchschnittlicher bzw. einfacher Zustand.
Sonstiges:	Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind dem Altbaubestand zuzuordnen. Es besteht insgesamt umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Die Elektrik und das Bad im Dachgeschoss sind nicht funktionstüchtig.

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 Wertermittlungsobjekts 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 Kunststoff-platten; 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 Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen-wände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, 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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ausstattungsstandard

Einfamilien-Wohnhaus, freistehend						
1.21 EG, vollausgebautes DG						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0,25	0,75				23%
Dach		1,0				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und Innentüren		1,0				11%
Decken und Deckenkonstruktion		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
Sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6%
Ermittelte Standardstufe: 2,1						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 891 €/m² für das Haupthaus bei einer ermittelten Standardstufe von 2,1. und von 1.053 m² für den rückwärtigen, eingeschossigen Anbau.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

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

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) 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 (§ 72).

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):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	123 Jahre (angenommenes Baujahr ca. 1900)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	9 Jahre

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

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

		Wohnhaus
Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	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	60
tatsächliches Alter:	Jahre	123
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	9
relatives Gebäudealter:		205

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:	Eingangsbereich und Fläche vor dem Haus mit Kieselbelag, Zuwegung zur Hoffläche mit Sandoberfläche
Einfriedung:	Zur Straße Zierbeet mit Anpflanzungen bzw. Zugang und Auffahrt offen gehalten, ansonsten Wälle, Bäume, Buschwerk, Zäune und Nebengebäude
Gartenanlage:	Vorwiegend Rasenflächen mit Anpflanzungen und Baumbestand
Nebengebäude:	Schuppengebäude: Einfache Holzbauweise mit Blechverkleidungen, Pultdach mit Blecheindeckung, straßenseitig Tore
Sonstiges:	Einfacher Unterstand östlich am Anbau in Holzbauweise mit abgeschlepptem Blechdach
Einstufung:	Einfache 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- 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 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). 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 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 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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2022 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 80 €/m² für Wohnbauflächen bei einer Richtgröße von 800 m² herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 996 m² und weicht somit von der angegebenen Richtgröße ab.

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. Basierend auf den vorhandenen Parametern beträgt dieser Faktor rd. 0,86 : 0,95.

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.

Wegen der Lage an einer Durchgangsstraße wird ein Abschlag von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als angemessen betrachtet. Weiterhin erfolgt ein Zuschlag von rd. 2,5 % aufgrund der zeitlichen Entwicklung.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

80 €/m² x 0,86 : 0,95 x 0,90 x 1,025 = 66,81 €/m² rd. 65 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
marktübliche Fläche	Bauland	996	65,00	64.740
∑ marktübliche Flächen		996		64.740
zusätzliche Fläche				0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		996		64.740

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

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

Als derartige Besonderheiten sind im vorliegenden Fall die beiden Gauben mit einem Wert von pauschal 7.000 € erfasst.

Die übrigen Eigenschaften des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag 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	Anbau
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m²	144	36
NHK 2010	€/m²	891	1.053
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	7.000	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	135.304	37.908
Baupreisindex am WE-Stichtag		171,70	171,70
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	232.317	65.088
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	60	60
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	123	123
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	9	9
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,1500	0,1500
Gebäudesachwert	€	34.848	9.763
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	44.611	

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Beim Wertansatz der Nebengebäude sind der Zustand und die Beschaffenheit entsprechend berücksichtigt. Kleinere, nicht gesondert aufgeführte Nebengebäude sind im Wert der Gartenanlagen enthalten.

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):		€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage		€	2.500
Nebengebäude		€	750
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	6.250

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)	€	64.740
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	44.611
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	6.250
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	115.601

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).

Im letzten Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Kreises Schleswig-Flensburg sind entsprechende Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Unter Anwendung der vorliegenden Parameter (Bodenwert, vorläufiger Sachwert) ergibt sich in Anlehnung an die veröffentlichten Daten ein Sachwertfaktor von rd. 1,60.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung, der vorherrschenden Marktlage und insbesondere der Beschaffenheit des Wertermittlungsobjektes wird ein um rd. 20 % gedämpfter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 1,30 nach Einschätzung des Sachverständigen aktuell als angemessen angesehen.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	115.601
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,30	
Marktanpassung	in €	34.680
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	150.281

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind dem Altbaubestand zuzuordnen.
- Es besteht insgesamt umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.
- Die Elektrik und das Bad im Dachgeschoss sind nicht funktionstüchtig.

Zur Bestimmung der Wertminderung wird in der Praxis hilfsweise auch auf die nutzwertanalytische Zielbaummethode zurückgegriffen, indem dem Verkehrswert des mangelfreien Objekts in Prozent (100%iger Verkehrswert) der Verkehrswert (Marktwert) des mangelbehafteten Objekts (x %) gegenübergestellt wird. Für die Beurteilung bedarf es einer Notenskala (Wertminderungsfaktoren). Hierzu wurde folgende Tabelle aus der Fachliteratur (Kleiber) herangezogen:

Wertminderungsfaktor	**Beeinträchtigung**
0,00	**Keine Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien**
0,25	**Leichte Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien**
0,50	**Mittlere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien**
0,75	**Schwere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien**
1,00	**Unbrauchbarkeit**

Die vorliegenden Punkte wurden sachverständig insgesamt im Bereich mittlere Beeinträchtigung im Sinne der Zielkriterien eingestuft.

Entsprechend erfolgt aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, ein Abschlag von jeweils rd. 50 % auf den jeweiligen Sachwert der baulichen Anlagen (rd. 17.500 € bzw. rd. 5.000 €).

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

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Anbau
Ansatz boG Gebäude in €	€	-17.500	-5.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%	0%
	€	0	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-17.500	-5.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0	
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0	
Wertansatz der boG´s	€	-22.500	

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	€	150.281
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-22.500
Sachwert des Grundstück	€	127.781
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	128.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

Im Kreis Schleswig-Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten (Angebotsmieten aus den einschlägigen Portalen, Angaben aus dem Immobilienmarktbericht, u.a.) aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen. Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Beschaffenheit wird ein Mietansatz von rd. 6,50 €/m² nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

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

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m²		€
1	Wohnhaus	140	6,50 €/m²	910
1		140		910
jährlicher Rohertrag			€	10.920

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

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

jährlicher Rohertrag			€	10.920
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	20	-2.184
jährlicher Reinertrag			€	8.736

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht 2021/2022 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke herausgegeben. In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Anfang 2023 werden für freistehende Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 1,5 % als angemessen angesehen.

Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 9,0 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			€	8.736
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	1,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-971
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	7.765
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	9,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	1,50	
Kapitalisierungsfaktor			8,3605	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	64.918

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)			€	64.740
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	64.918
vorläufiger Ertragswert			€	129.658

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zusätzlich wird im vorliegenden Fall unter diesem Punkt das Nebengebäude erfasst, da dieses in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden hat.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-22.500
Sonstiges			€	750
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-21.750

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			€	129.658
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-21.750
Ertragswert			€	107.908
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	108.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem eingeschossigen Anbau und einem einfachen Schuppengebäude. Das Gebäude wurde laut Auskunft beim Ortstermin etwa um das Jahr 1900 Jahre in Massivbauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss zusammen rd. 140 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 86 m² und das Dachgeschoss rd. 54 m². Das Gebäude weist eine einfache Ausstattung auf wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Großmutter und dem Bruder der Eigentümer bewohnt.

3.7 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (=128.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=108.000 €) 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

128.000 €

(in Worten: Einhundertachtundzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.

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

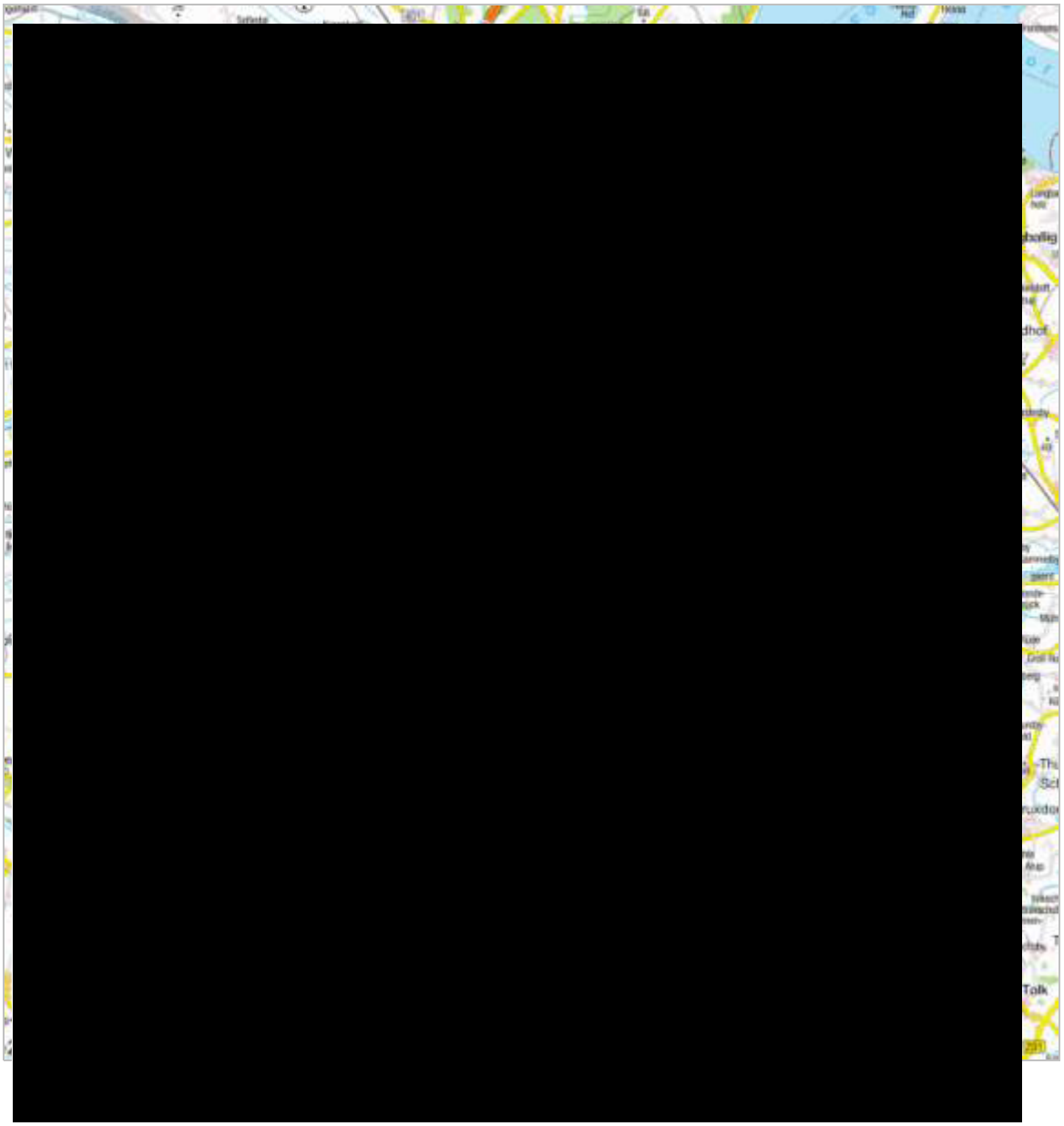
Tolk, den 25.04.2023

Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

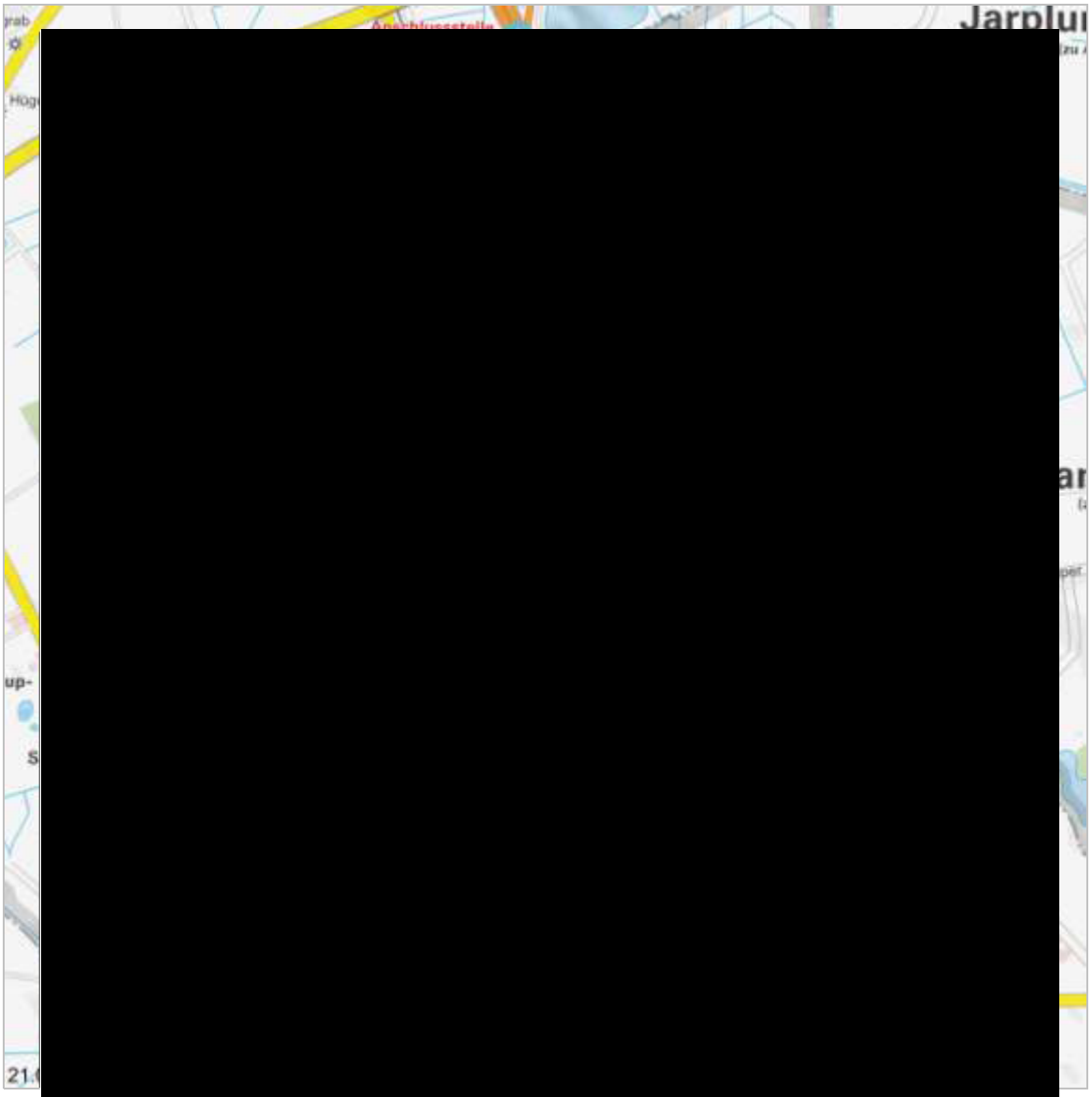
7 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei – Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Flensburger Str. 9 - 24894 Tolk – Telefon: 04622 / 414038 – Telefax: 04622 / 414039
info@immobilienbewertung-bernabei.de – www.immobilienbewertung-bernabei.de

Regionalkarte



Qu

Regionalkarte

Que

Flächenberechnungen

	Länge 1	Länge 2	Faktor	Summe	Gesamt
Erdgeschoss					
Flur	2,21	2,07	1,00	4,57	4,57
Zimmer	3,65	4,03	1,00	14,71	14,71
Zimmer	4,16	4,04	1,00	16,81	16,81
Zimmer	4,09	3,18	1,00	13,01	13,01
Küche	2,74	3,99	1,00	10,93	10,93
Speisekammer	1,80	2,12	1,00	3,82	3,82
Bad	2,32	3,31	1,00	7,68	7,68
Flur	2,37	3,52	1,00	8,34	
	3,74	0,83	1,00	3,10	11,45
Heizungsraum/HWR	3,43	2,33	1,00	7,99	7,99
Summe Erdgeschoss in m²					90,96
Dachgeschoss					
Zimmer	3,95	4,39	1,00	17,34	17,34
Zimmer	4,02	3,60	1,00	14,47	14,47
Flur	2,28	4,15	1,00	9,46	
	3,99	0,97	1,00	3,87	13,33
Bad	2,13	2,10	1,00	4,47	4,47
Zimmer	4,25	2,13	1,00	9,05	9,05
Summe Dachgeschoss in m²					58,67

Wohn- und Nutzfläche EG rd. 90 m² + DG rd. 58 m² = rd.148 m²

Zeichnungen

Grundriss-Skizze Erdgeschoss (nicht maßstäblich)

Grundriss-Skizze Dachgeschoss (nicht maßstäblich)

Fotodokumentation

Straßenansicht von Süd-Westen

Straßenansicht von Nord-Westen

Rückwärtige Ansicht von Nord-Osten

Nördlicher Grundstücksbereich

Rückwärtige Ansicht von Osten

Östlicher Grundstücksbereich

EG: Flur

EG: Flur mit Deckenansicht

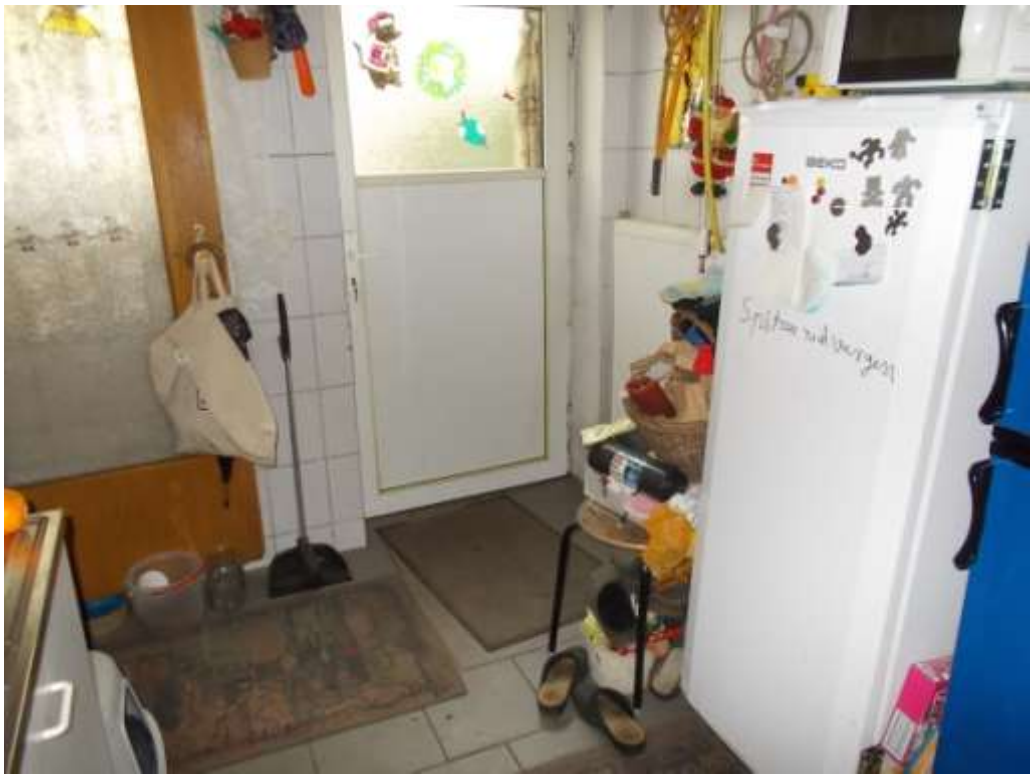
EG: Zimmer mit Holzofen

EG: Zimmer

EG: Zimmer

EG: Küche

EG: Speisekammer

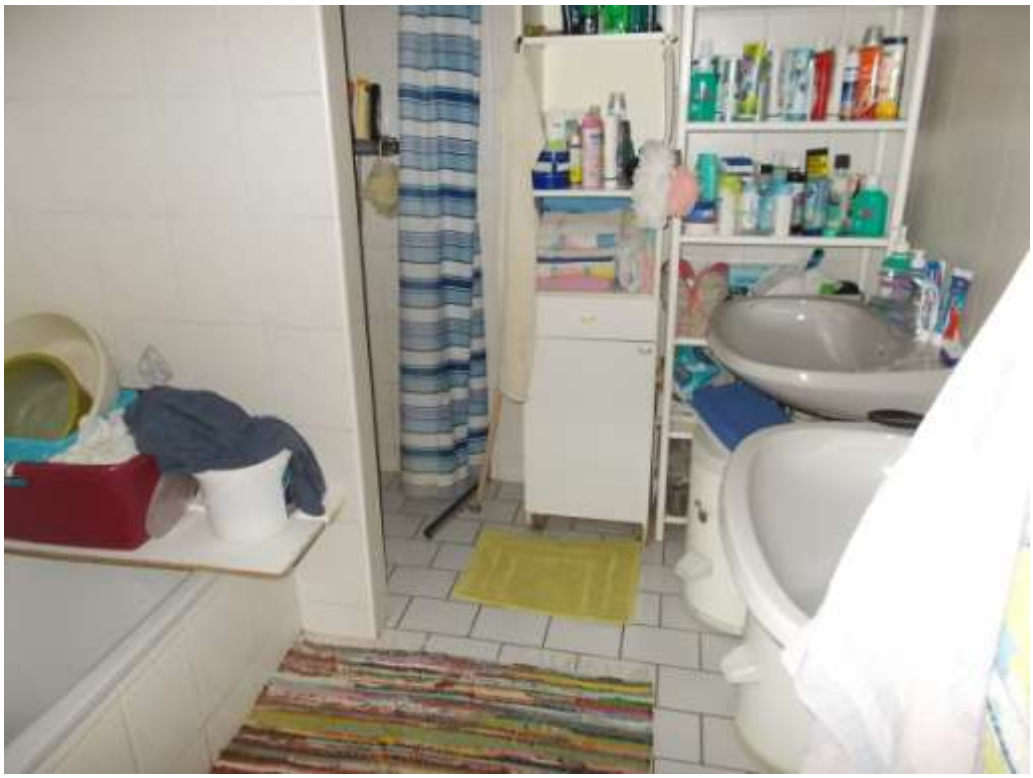


EG: Flur (Nebeneingang)

EG: Flur mit Treppe ins Dachgeschoss

EG: Flur mit Blick Richtung Heizungsraum

EG: Bad



EG: Bad

EG: Heizungsraum/HWR mit Heizungsanlage

Innenansicht Schuppen