

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:	Harrislee
Gemarkung:	Harrislee
Lagebezeichnung:	Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, Ostermark 10, 24955 Harrislee
Flur:	7
Flurstück:	11/456
Größe:	3.640 m ² hieran 38.783/1.000.000 MEA
Wohnungsgrundbuch:	Harrislee Blatt 3.054 BVNr. 1
Verfahren:	50 K 42/24



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 30.01.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

123.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.3.1 Grundstücksgroße und -zuschnitt	8
2.3.2 Nutzung	8
2.3.3 Erschließungszustand	9
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Gebäude	9
2.3.6 Außenanlagen	16
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	18
3.1 Grundlagen	18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2 Kaufpreissammlung	18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4 Literatur	18
3.2 Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	19
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.3 Bodenwert	21
3.3.1 Vergleichswerte	21
3.3.2 Bodenrichtwerte	21
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	22
3.3.4 Gesamtbodenwert	22
3.4 Vergleichswertverfahren	23
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	24
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	25
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
3.4.4 Vergleichswert	26

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	27
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	27
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	30
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	30
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
3.5.5 Ertragswert	31
3.1 Zusammenfassung	31
3.2 Verkehrswert	32

- 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 04.12.2024 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 42/24 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Harrislee Blatt 3.054 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Donnerstag, den 30.01.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 12.15 Uhr von außen durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

Eine Information an den Eigentümer über den angesetzten Besichtigungstermin erfolgte mit Anschreiben vom 08.01.2025. Zum Ortstermin konnte jedoch niemand angetroffen werden, so dass lediglich eine Außenbesichtigung möglich war.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 30.01.2025.

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 vorhanden sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, wird davon ausgegangen, dass die vorliegenden Grundrisse dem Bestand entsprechen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Harrislee mit seinen etwa 11.500 Einwohnern ist eine Gemeinde im Norden Schleswig-Holsteins. Sie grenzt im Norden an Dänemark, im Osten an die Flensburger Innenförde und an die Stadt Flensburg, im Süden ebenfalls an die Stadt Flensburg und im Westen an die Gemeinde Handewitt. Harrislee hat weitgehend den Charakter einer Flensburger Vorstadt, ohne jedoch die Eigenständigkeit aufzugeben.

Mittelständische Betriebe mit fast allen Handwerkszweigen sowie eine gute Einzelhandelsstruktur prägen das Ortsbild. Verarbeitendes Gewerbe mit überregional tätigen Unternehmen ist vor allem in den Gewerbegebieten angesiedelt. Harrislee liegt in günstiger Lage zur Grenze mit direkter Verbindung zur Autobahn. Eine Besonderheit sind die vor Ort angesiedelten Grenzsupermärkte.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde liegt mit einer eigenen Anschlussstelle an der A7. Ein Linienbus verkehrt nach Flensburg und Padborg in Dänemark, zudem existiert eine direkte Verbindung zu einigen Stadtbussen über das Harrisleer Kreuz. Der nächste Bundesbahnhof ist ebenfalls in Flensburg angesiedelt. Das Innenstadtgebiet der benachbarten Stadt befindet sich etwa in 5 km Entfernung.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Mittelpunkt des Ortes ist der Marktplatz mit seinen öffentlichen, sozialen, kulturellen und kommerziellen Einrichtungen. Das Infrastrukturangebot weist eine städtische Ausrichtung auf, folgende Einrichtungen sind u.a. vorhanden: Kindergärten, Grund- und Hauptschule, zwei dänische Schulen, Sportplatz, Schwimmhalle, Volkshochschule, Badestrand, Altenwohnanlage und Bürgerhaus. Weiterführende Schulen, ergänzende Einkaufsmöglichkeiten und sonstige städtische Einrichtungen finden sich im angrenzenden Stadtgebiet von Flensburg.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist vorwiegend mit Anliegerverkehr bzw. mit geringem Durchgangsverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Straße Ostermark ist als Zone 30 eingerichtet, zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit befestigten Gehwegen versehen. Stellenweise sind im Straßenraum öffentliche und gepflasterte Stellplatzstreifen abgetrennt. Die umliegende Bebauung besteht südlich vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern, nördlich der Straße finden sich Einfamilien- und Doppelhäuser.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Holmberg“ regelt die zulässige Bebauung. Folgende Festsetzungen sind im Wesentlichen enthalten: WA (allgemeines Wohngebiet); viergeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ) 0,20; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6; Baugrenzen sind festgelegt.

Sonstiges

Weiterhin besteht eine Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Harrislee (Stellplatzsatzung).

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 42/24); eingetragen am 14.11.2024.

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

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 01.02.2025 hat ergeben, dass keine Baulast zu Lasten des Grundstücks eingetragen ist.

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt 3.640 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige Form und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Länge zur Straße beläuft sich auf ca. 70 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen. Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 38.783/1.000.000 und somit auf rd. 141 m².

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

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit etwa 28 Wohneinheiten bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein 1. bis 3. Obergeschoss. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss mit Ausrichtung nach Süden. Der Wohnung sind ein Keller-raum und ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich die Wohnung augenscheinlich in einem bewohnten bzw. vermieteten Zustand.

Die grundbuchliche Bezeichnung des 38.783/1.000.000 Miteigentumsanteils am Grundstück lautet sinngemäß: Gemarkung Harrislee, Flur 007, Flurstück 11/456, Gebäude- und Freifläche, Ostermark 10 mit einer Größe von 3.640 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, nebst Keller. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz zugeordnet.

2.3.3 Erschließungszustand

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

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Gebäude

Das Mehrfamilienhaus wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1982 in Massivbauweise errichtet.

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

Größe: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss beläuft sich auf rd. 63 m².

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

Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen:

Allgemein: Treppenhaus, Flure

Kellergeschoss: Kellerraum

Wohnung Nr. 4: Diele (rd. 1,8 m²), Flur (rd. 4,3 m²), Abstellraum (rd. 1 m²), Schlafen (rd. 18,3 m²), Bad (rd. 4,3 m²), Küche (rd. 6,3 m²), Wohnen (rd. 23,9 m²), Loggia (rd. 3,3 m² - 1/2 Flächenanteil)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: KG: 37,5 cm Kalksandsteinmauerwerk; sonst: 24 cm Kalksandsteinmauerwerk, 6 cm Dämmung, Luftschicht, Verkleidung mit Asbestzementtafeln auf Unterkonstruktion

Innenwände: Wohnungstrennwände: 24 cm Kalksandsteinmauerwerk; sonst: 11,5 – 24 cm Kalksandsteinmauerwerk

Unterer Abschluss: Betonsohle, 3,5 cm Estrich

Geschossdecken: Stahlbetondecken, 2,5 - 3,5 cm Dämmung, 4,5 cm Estrich

Dachform: Flachdachkonstruktion als Stahlbetondecke, 6 cm Wärmedämmung, Dachdichtungsbahnen, Kiesschüttung

Geschosstreppe: Massive Treppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer

Innentüren: Nicht bekannt geworden

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Außentüren: Metalltür mit Drahtglas

Sanitärinstallation: Nicht bekannt geworden

Elektroinstallation: Nicht bekannt geworden

Heizungsinstallation: Nicht bekannt geworden

Beheizung: Fernwärme laut Aktenlage

Sonstiges: Aufzug

Räume Allgemein:

Treppenhaus:

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

Flure:

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

Raumbeschreibung:

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

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Äußerlich insgesamt mittlerer bzw. durchschnittlicher Zustand.
- Sonstiges: Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht erfolgen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes wurden, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung und der vorliegenden Informationen möglich, sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung im Wesentlichen im Bereich zwischen der Standardstufe 2 und 3 anzuordnen.

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

Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung

	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehan schlüsse Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

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

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	43 Jahre (Baujahr ca. 1982)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	38 Jahre

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

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad und entsprechend die modifizierte Restnutzungsdauer. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, basiert die folgende Einstufung teilweise auf Annahmen.

		MFH
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	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe Punkte:	20	2

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	43
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	38
relatives Gebäudealter:		54

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

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Auffahrt, Stellplätze und Zugangsbereich mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Bereich der Auffahrt offen gehalten, sonst verschiedene Zäune, Buschwerk und Baumbestand
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen mit Anpflanzungen
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

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

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

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

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 170 €/m² für Mehrfamilienhausbebauung bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,70 herausgegeben.

Die anteilige Fläche am Grundstück beläuft sich auf einen Miteigentumsanteil von 38.783/1.000.000 an 3.640 m² und somit auf rd. 141 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der benachbarte Gutachterausschuss der Stadt Flensburg veröffentlicht bei Mehrfamilienhausbebauung Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche wertrelevante Geschossflächenzahlen. Je intensiver ein Grundstück baulich genutzt ist, desto größer ist die wertrelevante Geschossflächenzahl. Hieraus resultiert, je nach Ausnutzung, eine Verringerung oder Erhöhung des ausgewiesenen Bodenwertes auf Basis der Umrechnungskoeffizienten. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Koeffizient von rd. 0,82 : 0,88.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall, abgesehen von der o.g. Anpassung, nach Einschätzung des Sachverständigen nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$170 \text{ €/m}^2 \times 0,82 : 0,88 = 158,41 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	141	160,00	22.560
Σ marktübliche Flächen		141		22.560
zusätzliche Fläche				0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		141		22.560

3.4 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden i.d.R. geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Im vorliegenden Wertermittlungsfall hat die Anfrage beim Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg ergeben, dass sechs verwertbare Kaufpreisdaten aus der Straße Ostermark vorliegen. Diese bewegen sich in einer Kaufpreisspanne von rd. 1.500 – 3.250 €/m², stammen aus den Jahren 2020 – 2024 und weisen eine Wohnungsgröße von ca. 49 – 86 m² auf.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterausschuss ggf. ermittelten und im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Derartige Koeffizienten bzw. Indexreihen liegen nur bedingt vor. Erforderliche Anpassungen aufgrund der Preisentwicklung am Immobilienmarkt wurden sachverständig vorgenommen. Nach Auswertung und Anpassung der vorliegenden Kaufpreisdaten resultiert insgesamt ein mittlerer Vergleichswert von rd. 2.300 €/m².

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

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

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

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

Auf Basis der o.g. Daten wird seitens des Sachverständigen ein Vergleichsfaktor von rd. 2.300 €/m² für die zu bewertende Einheit als angemessen angesehen.

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

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit zu:

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

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst. 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 beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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

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

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

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

- Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen.

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, der Vergleichswert um rd. 15 % (rd. 22.000 €) gemindert.

3.4.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

145.000 € - 22.000 € = 123.000 €

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.

Im Kreis Schleswig-Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten (Auswertung von Angebotsmieten aus den Immobilienportalen, Angaben aus dem Immobilienmarktbericht, u.a.) aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist in der Stadt Flensburg für Mietwohnungen in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung (Größe ca. 70 m², 3 Zimmer) folgende Daten aus:

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

Auf Basis der o.g. Daten wird ein Mietansatz von rd. 8,80 €/m² nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

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

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
1	Whg. Nr. 4	63	8,80 €/m ²	554
1		63		554
jährlicher Rohertrag			€	6.648

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	410	410
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	13,60	857
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	133
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.400
BWK in % des Jahresrohertrages				21,1
jährlicher Reinertrag			€	5.248

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

In einer Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland mit Stand Januar 2025 werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 - 4,5 % aufgeführt.

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

Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 38,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	5.248
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-564
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.684
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	38,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,50	
Kapitalisierungsfaktor			24,3486	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	114.054

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)			€	22.560
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	114.054
vorläufiger Ertragswert			€	136.614

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-22.000
Sonstiges			€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-22.000

3.5.5 Ertragswert

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	136.614
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-22.000
Ertragswert			€	114.614
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	115.000

3.1 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit ca. 28 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde laut den vorliegenden Unterlagen etwa im Jahr 1982 in Massivbauweise mit Plattenverkleidung errichtet. Die etwa 63 m² große Einheit Nr. 4 ist nach Süden ausgerichtet, verfügt über einen Kellerraum und ein Sondernutzungsrecht an einem offenen PKW-Stellplatz auf der Grundstücksfläche. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Nach äußerem Anschein machte die Einheit zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen bewohnten Eindruck.

3.2 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (=123.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise bzw. anderweitiges Datenmaterial und beim Ertragswert (=115.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

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

123.000 €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro)

abgeleitet.

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

Tolk, den 24.02.2025

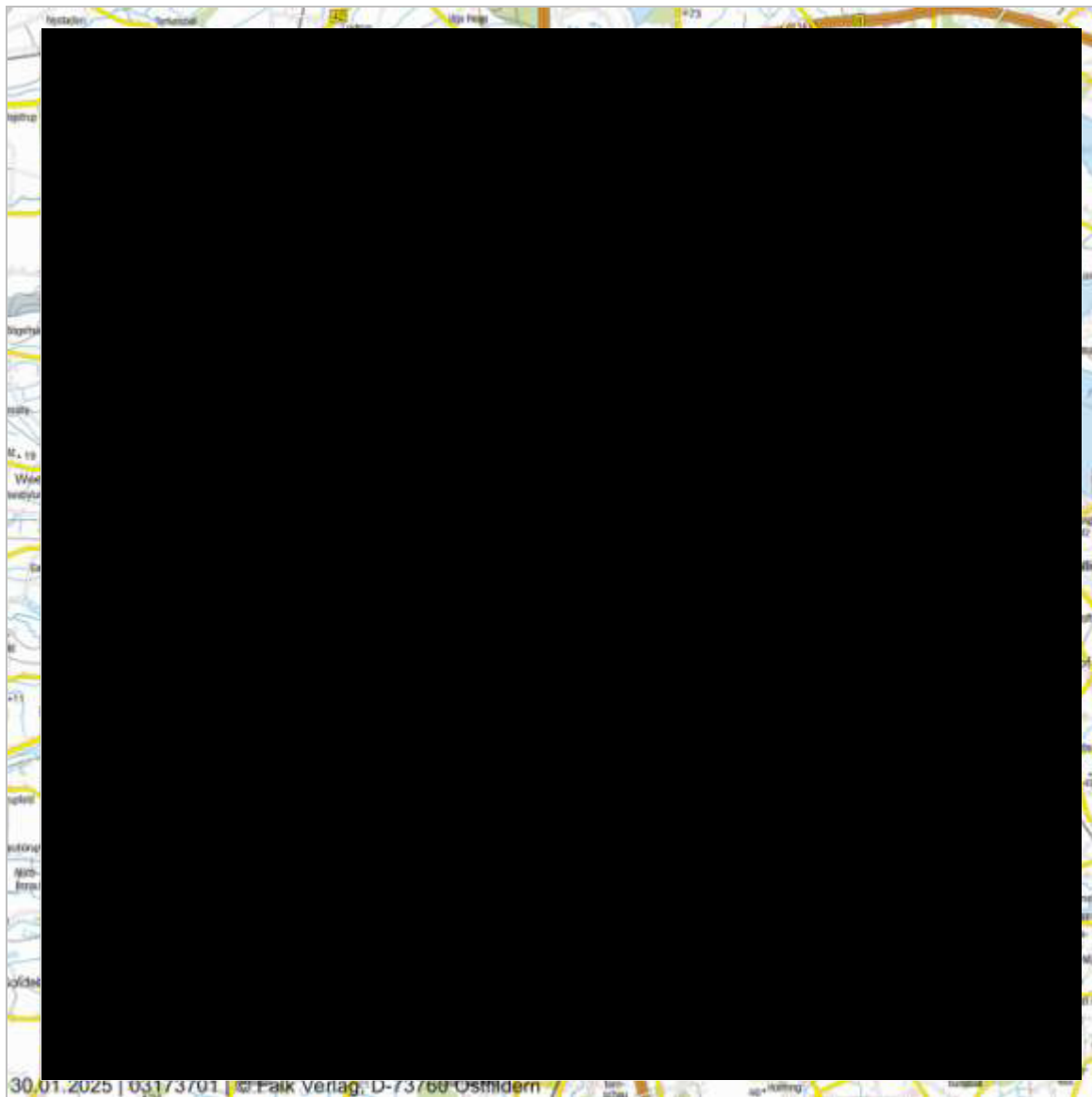


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

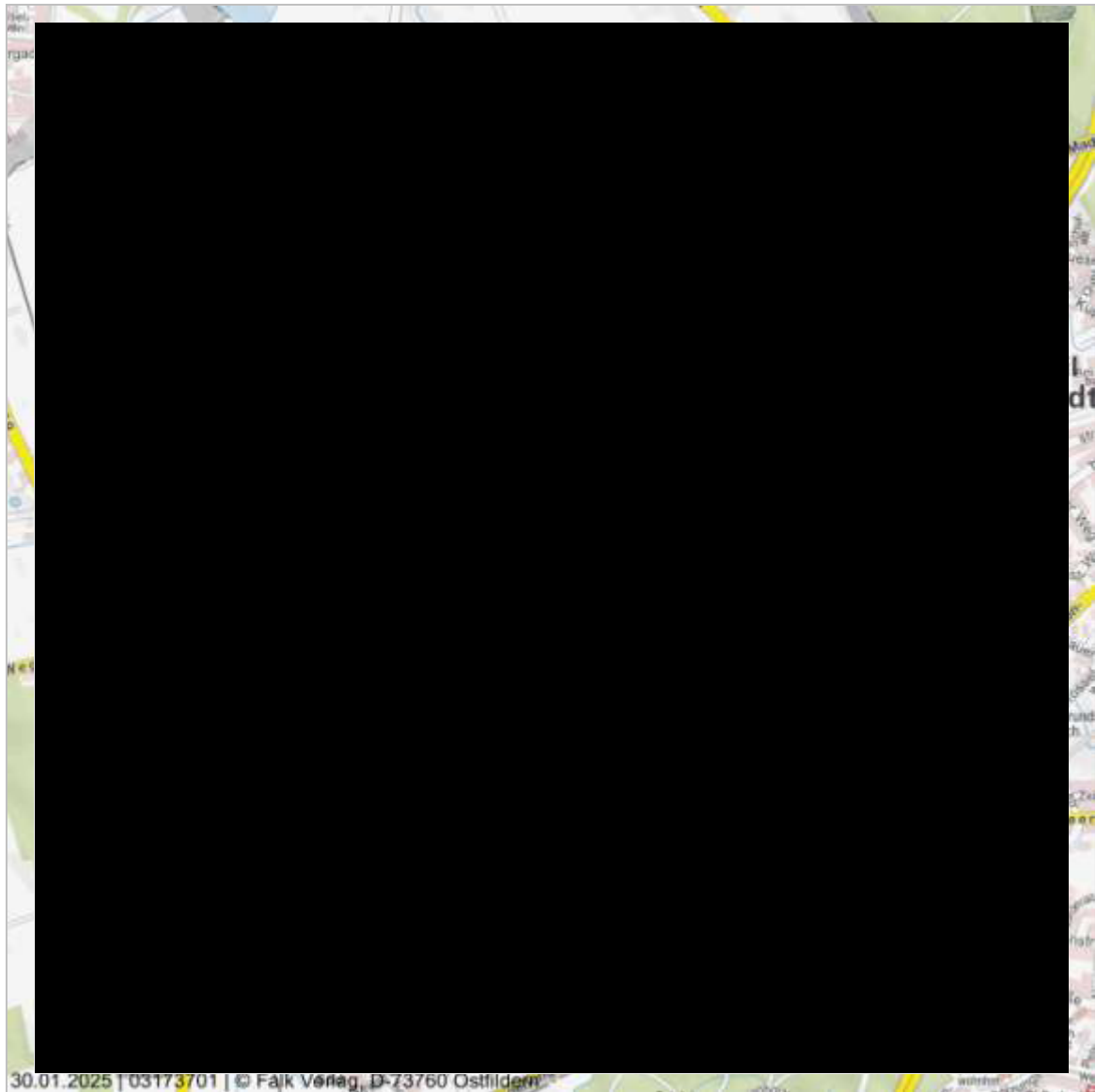
- 4 Ausfertigungen Auftraggeber
- 1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



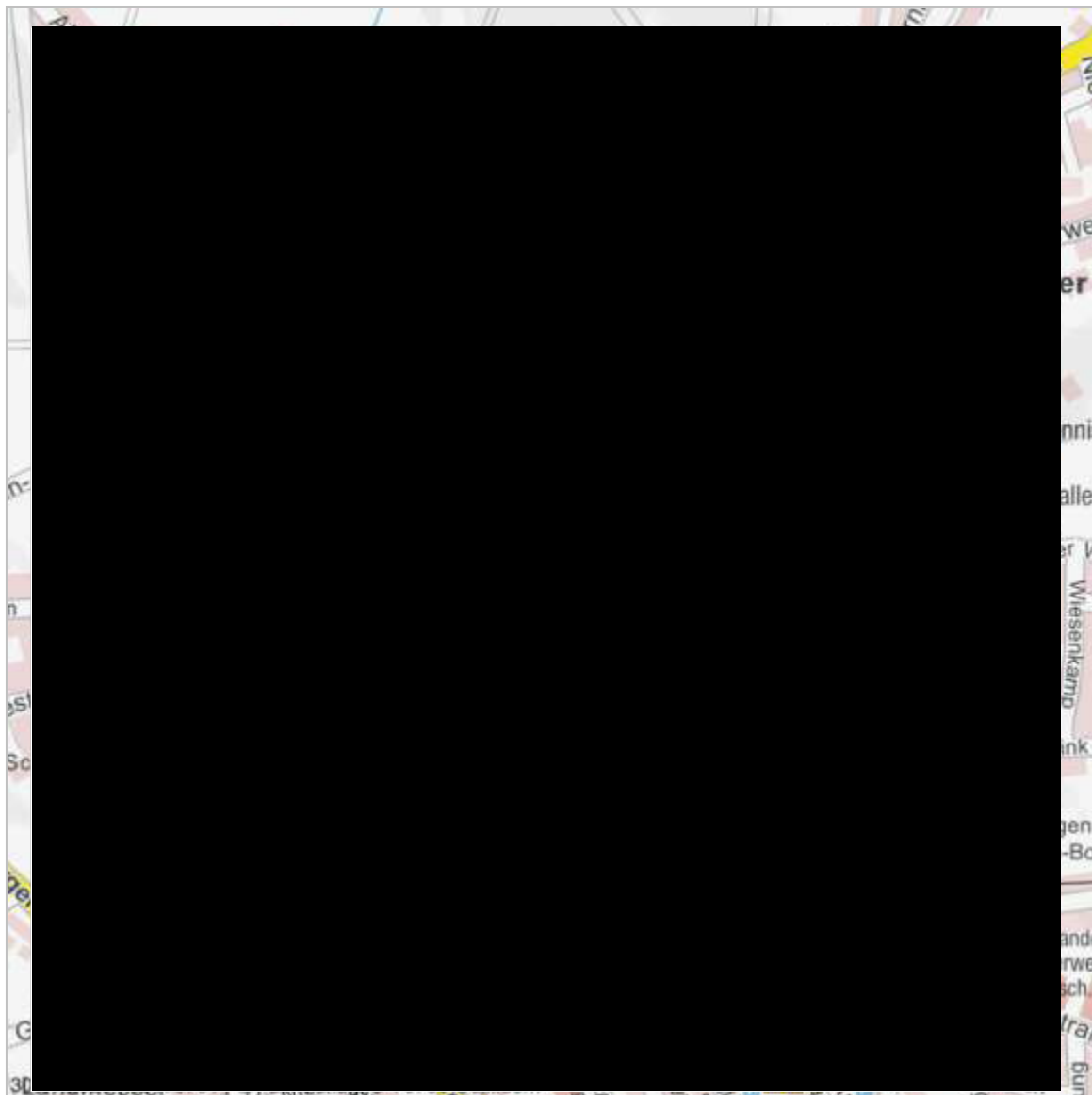
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

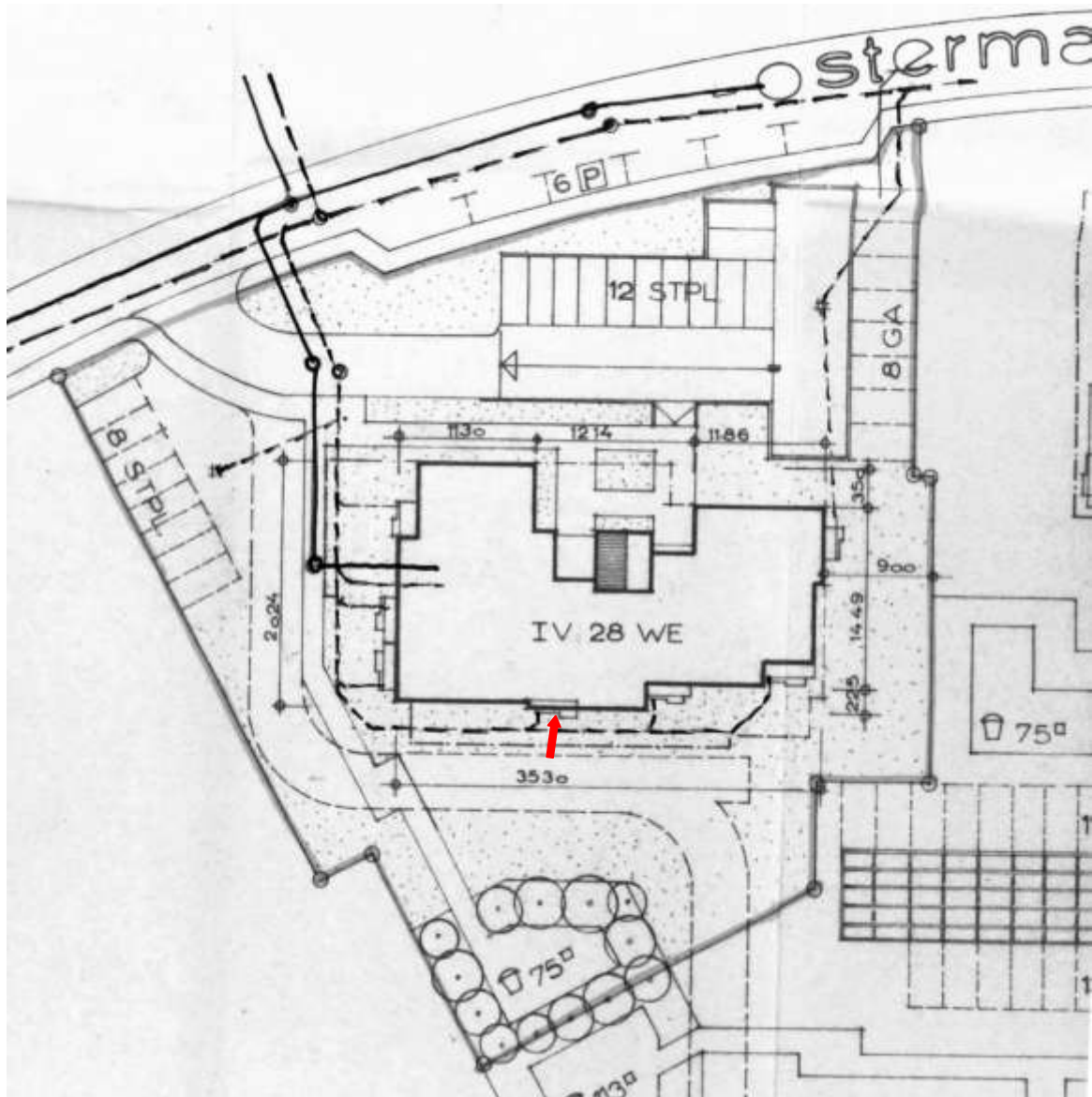
Flächenberechnung aus der Bauakte

	Wohnung 4,11,18,25				
1	Wohnen 4,10 x 6,00 x 0,97	1	23,86		
2	Schlafen 3,35 x 5,625 x 0,97	1	18,28		
3	Küche 1,70 x 3,80 x 0,97	1		6,27	
4	Bad 2,50 x 1,76 x 0,97				4,27
5	Diele 1,10 x 1,71 x 0,97				1,82
6	Abstellraum 0,60 x 1,71 x 0,97				1,00
7	Flur 2,55 x 1,76 x 0,97				4,35
8	Loggia 3,87 x 1,70/2				3,29
	Wohnfläche insgesamt	3	42,14	6,27	14,73
	63,14 m ² =====				

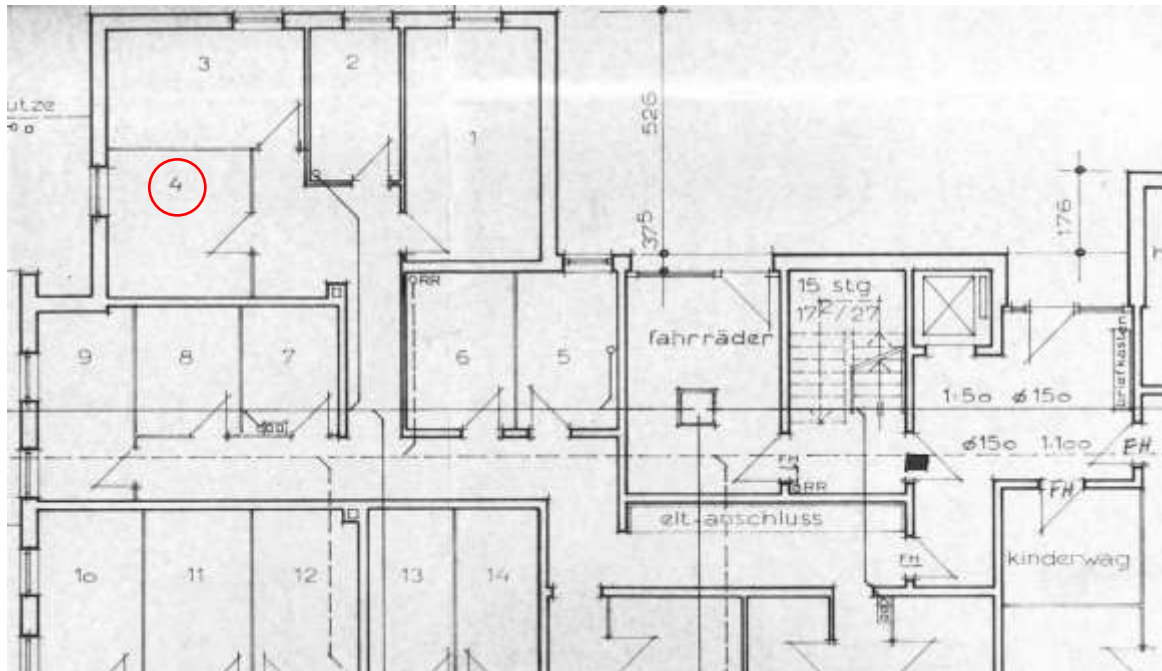
Wohnfläche rd. 63 m²

Zeichnungen aus der Bauakte

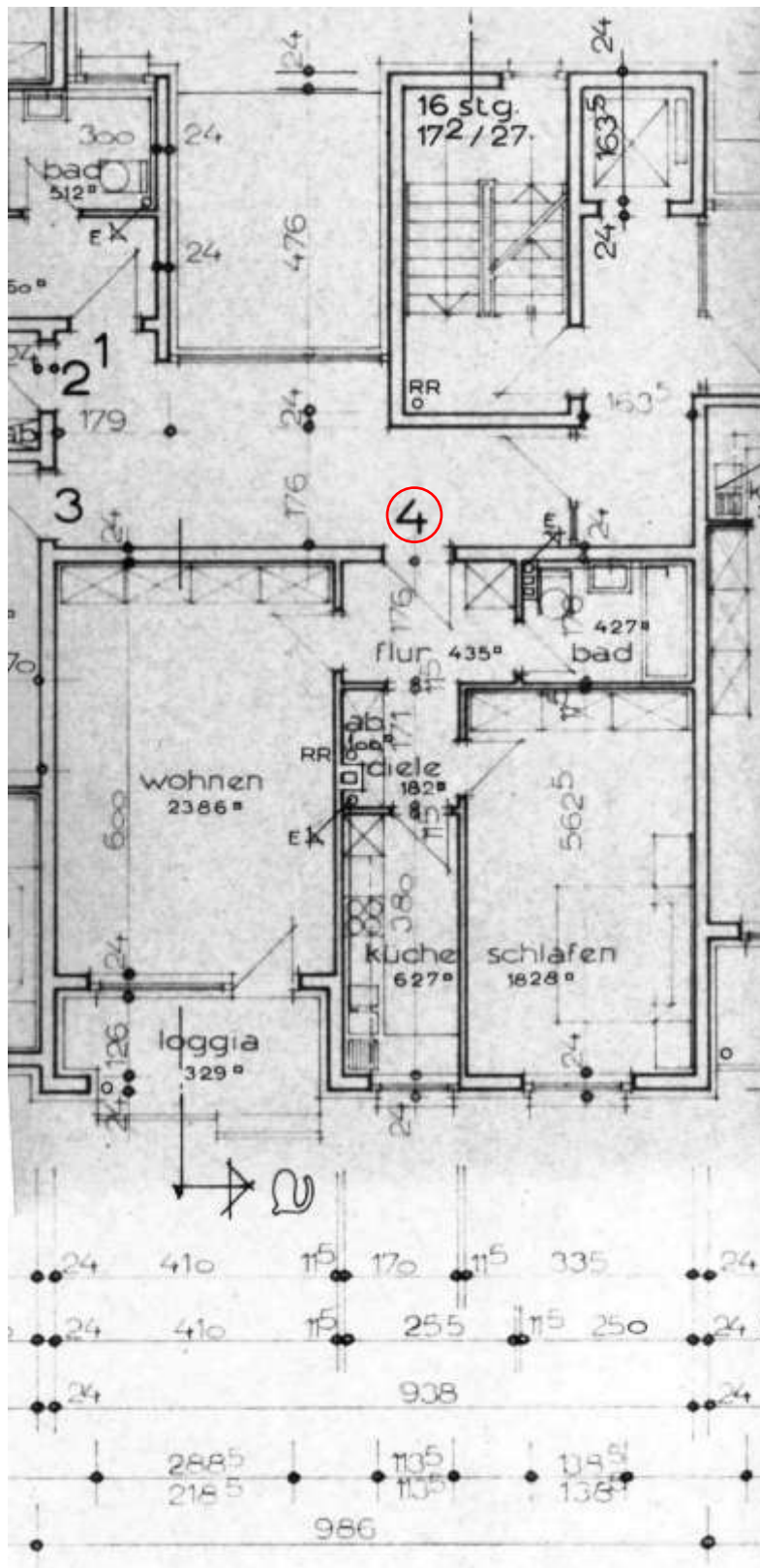
Lageplan



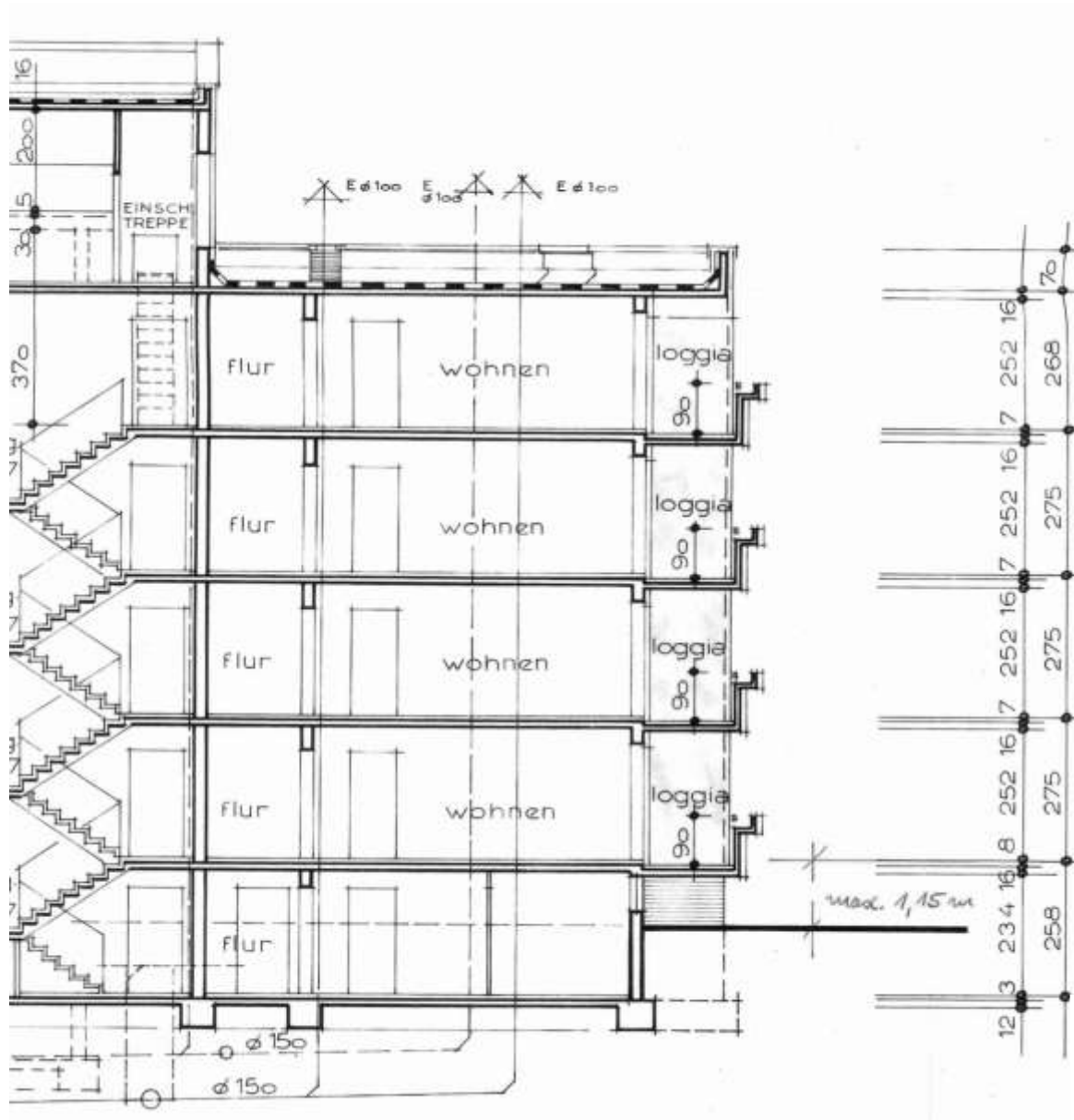
Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt)



Grundriss 1. Obergeschoss (Ausschnitt)



Schnitt



Fotodokumentation



Straßenansicht von Nord-Westen



Stellplatz Nr. 4 an der westlichen Grundstücksgrenze



Rückwärtige Ansicht von Süden



EG: Eingangsbereich mit Aufzug



Treppenhaus



1. OG: Flur mit Wohnungseingangstür