RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Feuchteschäden in Wohnräumen

Mitglied im **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** der Stadt Flensburg

Jübek, 25. März 2026

G U T A C H T E N

gemäß	**Auftrag durch das Amtsgericht Flensburg vom 29. Dezember 2025; Geschäftszeichen: 50 K 51/24**
zum Zweck	**der Verkehrswertermittlung zur Bemessung eines marktgerechten Kaufpreises im Rahmen der Zwangsversteigerung**
Objekt :	**ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Doppelgarage bebautes Grundstück in 24955 Harrislee, Industrieweg 16**

Büro Jübek : Große Str. 41 * 24855 Jübek * Tel.: 04625/822810 * Email : info@rimkus.de
Büro Sylt : Norderstraße 12 * 25980 Westerland * Tel.: 04651/836880

I N H A L T S Ü B E R S I C H T :

SEITE

A.) SACHVERHALT : 3

B.) ALLGEMEINE ANGABEN : 7

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES : 7

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE : 12

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES : 15

F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS : 15

G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES : 17

H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) : 22

H.1) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN : 28

H.2) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES : 35

I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN : 37

I.1) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE : 41

I.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES : 42

J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN : 47

K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE : 49

L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES : 55

M.) ZUSAMMENFASSUNG : 56

Anlagen

A.) SACHVERHALT :

Durch Mitteilung des Amtsgerichts Flensburg vom 29. Dezember 2025 wurde ich beauftragt, für das im Grundbuch von Harrislee, Blatt 3380, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 26. Januar 2026 und eine Ortsbesichtigung fand am 26. Januar 2026 in Anwesenheit der Grundstückseigentümerin statt.

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnte das Gebäude nur stark eingeschränkt von innen in Augenschein genommen werden. Die Ausstattungsmerkmale wurden dem Sachverständigen anhand von Lichtbildern auf einem PC gezeigt. Die sich aus der eingeschränkten Besichtigung ergebenden Unsicherheiten werden im Rahmen der Gutachtenerstellung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmindernd berücksichtigt.

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten und ein Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) wurde mir vom Amtsgericht Flensburg zur Verfügung gestellt. Bauunterlagen einschließlich Gebäudeplänen, Baubeschreibungen sowie Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden von einem Mitarbeiter meines Büros bei dem Bauamt der Gemeinde Harrislee und eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg beschafft.

Die Wertermittlung wird nach den zurzeit gültigen Richtlinien und Verordnungen für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken durchgeführt. Bei der Bodenwertermittlung wurde die Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig - Flensburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Die baurechtlichen Gegebenheiten werden im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Für das betreffende Areal wurden im Zuge der Wertermittlung keine örtlichen Altlastenuntersuchungen, Tragfähigkeitsprüfungen sowie Bodenuntersuchungen oder ähnliches durchgeführt. Im Bedarfsfall müssten derartige Untersuchungen an hierfür kompetente Fachunternehmen in Auftrag gegeben werden.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, etc.) untersucht.

Es werden nur die den Gesamtverkehrswert beeinflussenden Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuches sowie im Baulastenverzeichnis bestehende, dem Gutachter nicht bekannte oder mitgeteilte wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

In Bezug auf die abgabenrechtliche Situation des Grundstückes wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

Das **GebäudeEnergieGesetz** (GEG 2020), das ab dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach dem **GEG 2020** sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen : Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden

- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) geändert worden ist.

2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01. Januar 2022

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466).

4. Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke
   Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes
   Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.

5. DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe Dezember 2008

6. DIN 277 – 1:2016-0 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Ausgabe 2016

7. Literatur
   - Gerardy, Th. Praxis der Grundstücksbewertung
   - Rössler/Langner/ Simon Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
   - Vogels, M.Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht; Bauverlag
   - Brachmann, R. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
   - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ausgabe 2017, bzw. „kleiber-digital“ (als Online-Version)
   - Dr. Sprengnetter, Grundstücksbewertung

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Flensburg
Grundbuch von Harrislee
Blatt 3380

unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Harrislee
Flur 006, Flurstück 59/74
Gebäude- und Freifläche, Industrieweg 16
Grundstücksgröße: 2.235 m²

In der Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 51/24); eingetragen am 27.12.2024.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Schleswig-Flensburg
Ort / Einwohnerzahl:	24955 Harrislee, ca. 11.800 Einwohner
Amtsverwaltung:	Gemeinde Harrislee
Überörtliche Anbindung:	Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als gut einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn „7" liegt etwa 5 km entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in 7,5 km Entfernung in Flensburg (Hauptbahnhof).

Flensburg	5 km
Schleswig	41,0 km
Husum	48,0 km
Kiel	90,0 km
Hamburg	160,0 km

Infrastruktur:	Kindergarten	Harrislee
	Grundschule	Harrislee
	weiterführende Schulen	Harrislee / Flensburg
	ärztliche Grundversorgung	Harrislee
	Einkaufsmöglichkeiten	Harrislee

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

Innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Harrislee, nördlich der Straße „Industrieweg“ in einem Gewerbegebiet.

Umliegende Bebauung: Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Gewerbebetriebe und in östlicher Richtung ist im erweiterten Umfeld eine Wohnhausbebauung vorzufinden.

Straßenausbau: Die Straße „Industrieweg“ verfügt über eine asphaltierte Fahrbahndecke und der Straßenkörper ist mit gepflasterten Gehwegen sowie Beleuchtungs- und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt.

Gestalt und Form: Das zu bewertende Flurstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Erschließung: Das Grundstück verfügt ortsüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Ferner ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Die Abwässer werden dem kommunalen Kanalisationssystem zugeleitet.

Überbauung: Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.

Lagebeurteilung: Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mäßige Wohnlage, durchschnittliche Gewerbelage
- aufgrund der umliegenden Gewerbeobjekte ist temporär mit erhöhten Immissionen zu rechnen
- gute Anbindung an das Straßennetz
- durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV

Besonderheiten: Lage in einem Gewerbegebiet

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart: Das Objekt wurde bei dem Besichtigungstermin eigengenutzt.

Baulasten: Nach dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg mit Stand vom 13. Januar 2026 sind zulasten des zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Harrislee, Flur 006, Flurstück 59/74, keine Eintragungen vorhanden.

Baurecht: Das zu bewertende Areal liegt in dem gültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Werkstraße“, in dem folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden:

- Gewerbegebiet

Nach den Angaben in dem § 8 Gewerbegebiete der BauNVO sind in Gewerbegebiete folgende Nutzungen zulässig:

(2) Zulässig sind

1. *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
3. *Tankstellen,*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
3. *Vergnügungsstätten.*

Hinsichtlich der Nutzbarkeit des Bewertungsgenstandes wurde dem Sachverständigen durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Schleswig-Flensburg Folgendes mitgeteilt:

→ *siehe Folgeseite*

„Das Grundstück liegt im Bereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Harrislee. Dieser ist am 10.06.1993 in Kraft getreten und wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach heutiger Erscheinung handelt es sich bei der Betrachtung des Industrieweges um ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Zur Zeit der Errichtung des Wohnhauses Industrieweg 16 handelte es sich vermutlich um eine Ortsrandlage eines Mischgebietes.

Das bestehende Gebäude wurde 1968 unter AZ 2-1078/68 als Eigenheim ohne Bindung an einen Betrieb als Wohngebäude genehmigt.“

Nach den Angaben der Bauaufsichtsbehörde ist eine Nutzung des Objektes als Wohnhaus trotz der Lage in einem Gewerbegebiet ohne Bindung an einen Betrieb möglich.

Baugenehmigungen: Aus den Bauakten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde konnten folgende Dokumente eingesehen werden:

zum Bauvorhaben: „Erweiterung eines Wohnhauses (Ausbau des Dachgeschosses), Einbau einer Dachgaube“ aus dem Jahr 2016:

- Gebäudegrundrisse (auszugsweise)
- Schnitt und Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung (auszugsweise)
- Baubeschreibung
- Lageplan

zum Bauvorhaben: „Anbau mit Garage an ein Einfamilienhaus“ aus dem Jahr 2016:

- Gebäudegrundrisse
- Schnitt und Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung (auszugsweise)
- Baubeschreibung
- Erläuterungsbericht
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan

zum Bauvorhaben: „An- und Umbau“ aus dem Jahr 2005:

- Gebäudegrundrisse
- Schnitt und Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung (auszugsweise)
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Lageplan

Erschließungskosten: Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Abgaben zu leisten sind, die nicht ausdrücklich im Gutachten aufgeführt werden.

Immissionen: Durch die Lage in einem Gewerbegebiet ist mit erhöhten Immissionen zu rechnen.

C4. Außenanlagen :

Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zum Grundstück einschließlich die Eingangszuwegung sind mit grauen Pflastersteinen befestigt und werden durch eine große Metallpforte sowie eine separate, entsprechend gleich ausgeführte Metalltür gesichert.

Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über eine lebende Hecke.

Freiflächen: Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen. Teilweise sind Zierpflanzbeete angelegt und es sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen ein Baumbewuchs oder Büsche bzw. Sträucher vorzufinden.

Terrasse: Es sind auf dem Grundstück zwei überdachte Terrassen vorhanden, die zum einen gepflastert und zum anderem mit einem Holzboden ausgeführt sind.

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden keine bauteilzerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Wohnhaus :

Baujahr:	Das Gebäude wurde nach den örtlichen Angaben etwa im Jahr 1978 errichtet.
Modernisierung:	Gemäß den Ausführungen der Grundstückseigentümerin wurde das Objekt im Jahr 2005 umgebaut. In diesem Zuge wurden die Dacheindeckung sowie die Elektrik, die Bodenbeläge und die Bäder erneuert. Etwa im Jahr 2016 wurde das Gebäude des Weiteren um einen Anbau erweitert.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise, welches in einem Gewerbegebiet liegt.
Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
Unterkellerung:	Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller, der sich nach den örtlichen Angaben über die Flächen unterhalb des Erdgeschossflures und der Küche erstreckt.
Außenwände:	Die Außenwände sind zweischalig mit einer Verblendfassade und einem hellen Schlämmputz erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Tondachziegeln eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind im Erdgeschoss massiv gemauert und im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.

Decken:	Über dem Teilkeller ist soweit bekannt eine Stahlbetondecke verbaut und über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalken- bzw. Stahlbetondecke vorhanden.
Fenster:	Das Gebäude verfügt soweit erkennbar über Kunststoff- oder Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Innenausstattung:

Nachrichtlich:

Der Bewertungsgegenstand konnte im Rahmen der Objektbesichtigung nur stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Die Ausstattungsmerkmale wurden dem Sachverständigen primär lediglich auf Lichtbildern dargelegt. Aus diesem Grund ist die Innenbeschreibung mit Unsicherheiten behaftet.

Keller:	Raumaufteilung: nicht bekannt
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, WC-Raum, Bad, Abstellraum, Flur 2, Zimmer 1, Bad, WC-Raum, Raum, Kind 1, Abstellraum, Ankleide, Wohnen, Schlafen, Küche, überdachte Terrasse 1, überdachte Terrasse 2
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Schlafen, Bad
Innentüren:	weiße Stilholzinnentüren mit entsprechenden Zargen
Beheizung:	Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Elektrofußbodenheizung im Teilkeller
Treppe:	geschlossene Metalltreppe ins Dachgeschoss, Treppe in den Teilkeller nicht bekannt
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, Vliestapeten, teilweise Wandfliesen
Deckenunterkleidung:	Putz, Vliestapeten, Profilholz
Sanitäreinrichtung:	**Duschbad** im Erdgeschoss hinter der Garage (Handwaschbecken, Dusche mit Bodenablauf und durch eine Schiebetür abgetrenntes WC) **Gäste-WC** mit weißer Sanitärausstattung (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken) **Vollbad** im Dachgeschoss (Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken)

Kücheneinrichtung:	zeitgemäße Einbauküche aus dem Jahr 2005 mit einer Kochinsel
Besondere Bauteile:	Dachgaube, Terrassenüberdachungen
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde im Jahr 1978 errichtet und nach den vorliegenden Unterlagen etwa im Jahr 2016 erweitert. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen teilweise verbesserten, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel /Schäden:	Das Gebäude konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nur stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Nach den örtlichen Angaben sind der Grundstückseigentümerin keine größeren Mängel bekannt. Im Außenbereich sind nach den örtlichen Feststellungen geringe Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
Fazit:	**Soweit ersichtlich befindet sich das Gebäude in einem guten Unterhaltungszustand und weist eine zeitgemäße Ausstattung auf.**
Nebengebäude:	im Gebäude integrierte **Doppelgarage**

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :

1. Definition des Verkehrswertes :

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Wertermittlungsverfahren :

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort ist zunächst das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist vorrangig durch das Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichsverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhaus).

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht (z.B. Einfamilienhaus).

F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :

Der Verkehrswert wird im BauGB unter dem § 194 wie folgt definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im ***gewöhnlichen Geschäftsverkehr*** *nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.*

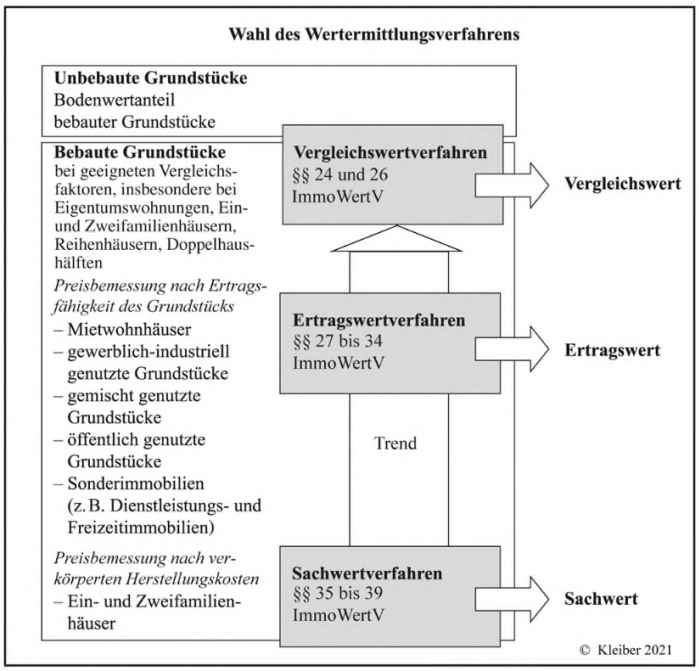
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objektspezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

In der Grundstückswertermittlung stehen dem Sachverständigen drei klassische Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) zur Verfügung. Die drei Verfahren sind allgemein gleichberechtigt, wobei, wenn möglich, das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden sollte. Außerdem sind weitere Verfahren, und hier insbesondere das Liquidationsverfahren möglich.

Entscheidende Bedeutung für die korrekte Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens hat in diesem Zusammenhang insbesondere der *„gewöhnliche Geschäftsverkehr“*.

Dabei sind die allgemeinen Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs mit den besonderen Umständen des Bewertungsobjektes zu kombinieren. Unter den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind gemäß Kleiber : „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die *„Vorgänge eines freien Marktes – auch eines Teilmarktes - zu verstehen, bei denen von einer Mehrzahl von Anbietern handelsfähige Grundstücke zum Verkauf gestellt werden, für die eine Mehrzahl von Nachfragern als Kaufinteressenten vorhanden sind“.*

Die folgende Grafik ist aus Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" entnommen und gibt je nach Nutzungsart das anzuwendende Wertermittlungsverfahren wider.



Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechenden Einfamilienwohnhausgrundstücken grundsätzlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert zu ermitteln. Unabhängig davon liegt der Bewertungsgegenstand in einem Gewerbegebiet, in dem allgemein Nutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen vorhanden sind.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand um ein Eigenheim ohne Bindung an einen Betrieb mit Bestandsschutz. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend aus dem Sachwert abgeleitet. Die Besonderheiten werden im Rahmen der Wertansätze berücksichtigt.

G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :

1.) Definition :

Nach der Wertermittlungsverordnung (§ 14 ImmoWertV) ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, können auch von Gutachterausschüssen ausgewiesene Bodenrichtwerte herangezogen werden. Entsprechende Bodenrichtwerte werden allgemein von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt und in regelmäßigen Abständen (1- oder 2-jährig) veröffentlicht.

Durch den für das Bewertungsobjekt zuständigen Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg werden die Bodenrichtwerte wie folgt definiert :

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg ermittelten Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich überwiegend auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Bodenrichtwerte für Rohbauland oder Bauerwartungsland konnten aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht ermittelt werden.
Für das Kreisgebiet wurden vom Gutachterausschuss verschiedene Bodenrichtwertzonen gebildet und in den Richtwertkarten dargestellt. Allerdings sind dabei die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als feste Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Bodenrichtwertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Bei Abweichungen von den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstücks können auch innerhalb einer Bodenrichtwertzone Zu- und Abschläge gerechtfertigt sein. Insbesondere bei Abweichungen im Erschließungszustand, in der speziellen Lage, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe) sind Korrekturen anzubringen. Hierbei ist jeweils das fiktive durchschnittliche Grundstück in der einzelnen Bodenrichtwertzone zu betrachten.“

2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg geführten Bodenrichtwertübersicht, in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das zu bewertende Grundstück in Harrislee ein Baulandpreis von 40,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Gewerbegebiet
- Stichtag 01. Januar 2024

3.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01. Januar 2024 und der Bewertungsstichtag ist der 26. Januar 2026. Aus Sachverständigensicht ist insbesondere auf Grund der vorherrschenden Marktlage und des Zinsniveaus eine Anpassung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenpreisentwicklung nicht vorzunehmen.

4.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 2.235 m² und im vorliegenden Fall ist eine Aufteilung in Bauland und in Gartenland erforderlich. Als Bauland wird eine Fläche von 1.300 m² als angemessen angenommen. Für das Gartenland verbleiben somit 935 m².

5.) <u>Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten</u>

Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg hat regionale Umrechnungskoeffizienten gem. § 12 ImmoWertV ermittelt. Die nachfolgende Auswertung basiert auf Daten aus den Jahren 2021 bis 10/2022 und wird durch eine aktuelle Auswertung von rd. 120 Kauffällen aus den Jahren 2022 und 2023 bestätigt:

→ *siehe Folgeseite*

Individueller Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg

Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Umrechnungs-koeffizient
400 m²	1,22
500 m²	1,13
600 m²	1,06
700 m²	1,00
800 m²	0,95
900 m²	0,90
1.000 m²	0,86
1.100 m²	0,79
1.200 m²	0,79
1.300 m²	0,76
1.400 m²	0,73
1.500 m²	0,71

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg weist für die herangezogene Bodenrichtwertzone eine Standardgrundstücksgröße von 800 m² aus, so dass sich im Folgenden zunächst auf diese bezogen wird.

Umrechnung :

Bodenwert des Vergleichsgrundstücks x $\frac{UK\ Bewertungsgrundstück}{UK\ Vergleichsgrundstück}$

auf die Grundstücksgröße angepasster

Bodenrichtwert = 160,-- €/m² x $\frac{0{,}76}{0{,}95}$ **= 128,-- €/m²**

Bei der Bodenwertermittlung ist neben der Grundstücksgröße auch das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine große Wohnfläche von etwa 278 m². Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Maßes der baulichen Nutzung wird hier ein vorläufiger Bodenwert in Höhe von 140,-- €/m² in Ansatz gebracht.

6.) Im vorliegenden Fall liegt der Bewertungsgegenstand in einem Gewerbegebiet und das Wohnhaus kann bis zum Ende der relativen Restnutzungsdauer wohnlich, ohne Bindung an einen Betrieb genutzt werden. Die Nutzbarkeit des Hausteils weicht somit temporär von der des Vergleichsgrundstücks ab. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes erforderlich.

In Sprengnetter-Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar heißt es in dem Abschnitt „Berücksichtigung eines zeitlich begrenzten Bestandsschutzes“ unter anderem wie folgt:

„Die Bodenwerte von bebauten Grundstücken im Außenbereich, die (ausnahmsweise) nur einen zeitlich begrenzten Bestandsschutz besitzen, sind wie die Bodenwerte von zeitlich befristeten „überausgenutzten Grundstücken“ zu bestimmen.

Bodenwertermittlung für zeitlich begrenzt überausgenutzte Grundstücke :

$BW_{ü} = BW_n + (BW_p – BW_n) \times 1/q^n$

mit

$BW_{ü}$	=	*Bodenwert des zeitlich befristeten überausgenutzten Grundstücks*
BW_n	=	*Bodenwert entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung (nutzungsentsprechender Bodenwert) und sonstigen Zustandes des Bewertungsgrundstücks (Lage, Entfernung, Erschließung, Größe)*
BW_P	=	*Umnutzungsbodenwert = Bodenwert, wie er sich im Hinblick auf die Folgenutzung darstellt*
$1/q^n$	=	*Abzinsungsfaktor mit LSZ = 4,00 % und RND = 44 Jahre“*

<u>Ermittlung des maßgeblichen Bodenwertes</u>

<u>Wertansätze</u>

BW_n = 140,-- €/m² x 0,70 Abschlag wegen Immissionen = 98,-- €/m² (Bodenrichtwert)

BW_P = 40,-- €/m²

$1/q^n$ = 0,178

Abzinsungsfaktor mit LSZ = 4,0 % und RND = 44 Jahre

<u>Berechnung des maßgeblichen Bodenwertes</u>

$BW_{ü}$ = *98,-- €/m² + (40,-- €/m² ./. 98,-- €/m²) x $1/1{,}04^{44}$ =~ 88,-- €/m²*

7.) Unter Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Ortslage, des Baurechts, der Nutzbarkeit sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Marktlage ist zum Bewertungsstichtag für das betroffene Areal ein **Baulandpreis von 88,-- €/m²** als angemessen anzunehmen.

8.) In dem Immobilienmarktbericht 2023/24 des Kreises Schleswig-Flensburg wird zu den Kaufpreisen von Gartenlandflächen Folgendes ausgeführt:

„Im Berichtsjahr 2024 werden voraussichtlich mit nur 3 Kauffällen im Vergleich zu den Vorjahren (2023: 14 Kauffälle, 2022: 19 Kauffälle) abermals weniger Gartenlandflächen gehandelt. Für Gartenlandflächen < 1.000 m² wird sich vermutlich ein Kaufpreis-Mittelwert von rd. 30 €/m² ergeben Die Kaufpreisspanne für Flächen < 1.000 m² lag bis November 2024 zwischen rd. 1 €/m² und 86 €/m². Die durchschnittliche Größe aller veräußerten Gartenflächen < 1.000 m² betrug im Jahr 2024 rd. 680 m² bei einer Spanne von 290 m² bis 946 m². Unter Einbeziehung der Kauffälle aus den letzten 10 Jahren ergibt sich eine Steigerungsrate der erzielten Kaufpreise von durchschnittlich rd. 10% jährlich.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Werte von Gartenlandflächen eine gewisse Abhängigkeit von der Größe und der Lage (Bodenrichtwertniveau) aufweisen. In dünn besiedelten Bereichen bzw. dörflich geprägten Strukturen mit niedrigem Bodenwertniveau beträgt der Wert von Gartenlandflächen mit einer Größe von ca. 500 m² ca. 10 % des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde und in dichter besiedelten Bereichen bzw. größeren Gemeinden/Städten mit höherem Bodenwertniveau bis zu ca. 30 % des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde.

Da auch bei dieser Auswertung eine gewisse Streuung der Werte erkennbar war, ist davon auszugehen, dass weitere Faktoren den Wert von Gartenlandflächen im Einzelfall beeinflussen können.“

9.) **Gartenland** wird gemäß den Arbeitsmaterialien von Dr. H.O. Sprengnetter mit einem Wert zwischen ca. 15 % und 35 % vom Wert des Baulandpreises angesetzt und in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wird eine Spanne von 10 % bis 15 % angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage sowie der Größe der Fläche ein Bodenwert **von 10,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

10.)

1.300 m² Bauland, erschlossen		
á 88,-- €/m²	=	114.400,-- €
+ 935 m² Gartenland		
á 10,-- €/m²	=	9.350,-- €
+ zur Rundung	=	250,-- €
	=	124.000,-- €

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Bewertungsstichtag:

124.000,-- € (Einhundertvierundzwanzigtausend Euro)

H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus drei Komponenten - Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen – zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

a. Für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes bieten sich mehrere Wege an :

1. Der Herstellungswert wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
2. Der Herstellungswert wird nach einer nach Gewerken gegliederten Kostenschätzung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 3) ermittelt.
3. Der Herstellungswert wird nach einer detaillierten Kostenberechnung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 2) ermittelt.
4. Der Herstellungswert wird in Anlehnung an bekannte Herstellungskosten von in Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbaren Gebäuden ermittelt.
5. Der Herstellungswert wird durch die Multiplikation des Vielfachen einer gewählten Maßeinheit (z.B. ein Quadratmeter Brutto-Grundfläche bzw. ein Kubikmeter Brutto-Rauminhalt) mit einem durchschnittlichen Preis für die jeweilige Maßeinheit ermittelt.

Der erste Weg ist unzweifelhaft der einfachste. Er wird aber nur in wenigen Fällen beschritten werden können. Erfahrungsgemäß können die tatsächlichen Herstellungskosten nur selten angegeben werden. Im übrigen können tatsächliche Herstellungskosten nur dann als geeignete Ermittlungsgrundlage angesehen werden, wenn sie frei von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten sind oder wenn diese Kosten unschwer bereinigt werden können.

So bleiben Mehrkosten durch Nacht- und Feiertagsarbeiten, Auslösungen und ähnliche Leistungen oder Minderkosten durch Kostenvorteile infolge persönlicher Geschäftsbeziehungen oder Bauen in eigener Regie außer Betracht. Dies ist erforderlich, um die üblichen von subjektiven Einflüssen freien Herstellungskosten zu ermitteln, da für den Verkehrswert nur die Normalherstellungskosten maßgebend sind.

Der zweite Weg führt zu vertretbaren Ergebnissen. Die Kostenschätzung erfordert jedoch umfassende bautechnische Kenntnisse und ist zeitraubend.

Der dritte Weg führt bei gewissenhafter Kostenberechnung fraglos zu dem genauesten Ergebnis. Der dafür benötigte Zeitaufwand steht aber in keinem annehmbaren Verhältnis zu der bei einer Verkehrswertermittlung geforderten Genauigkeit.

Der vierte Weg wird auch nur selten anwendbar sein. In Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbare Gebäude gibt es allenfalls bei System- und Serienbauten (z.B. Fertighäuser, Raumzellenbauten u.dgl.)

Zudem ist nicht immer leicht zu entscheiden, ob die betreffenden Gebäude tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Beispielsweise führen nicht bemerkte abweichende Baugrundverhältnisse des Vergleichsgrundstückes wegen der unterschiedlich hohen Gründungskosten schon zu Fehlbewertungen des zu begutachtenden Gebäudes.

Zu empfehlen ist der fünfte Weg. Dieses Verfahren führt bei vertretbarem Zeitaufwand zu ausreichend genauen Ergebnissen.

Die praxisnahen Grundgedanken dieser Wertermittlung liegen in einer möglichst genauen aber zeitsparenden Massenerfassung des Bewertungsobjektes und in einer einfachen Multiplikation der erfassten Masse mit einem standardisierten Preis.

Bei diesem Verfahren wird die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes ermittelt und mit einem normalisierten durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreis vervielfacht. Das Verfahren gewährleistet in ausreichendem Maße eine objektive Wertermittlung.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren nach Normalherstellungskosten angewandt. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreises werden "Erfahrungssätze aus der Literatur" übernommen (z.B. NHK 2010).

b. Vorschriften zur Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. des Brutto-Rauminhaltes :

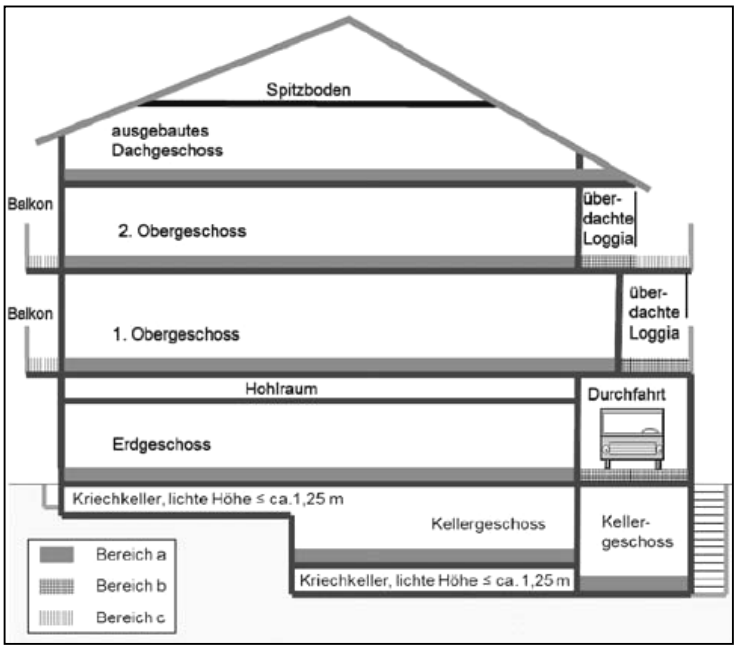
Bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes kommt es zunächst darauf an, dass die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes richtig erfasst wird. Maßgebend für diese Berechnung ist die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277.

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die in der nachfolgenden Wertermittlung durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

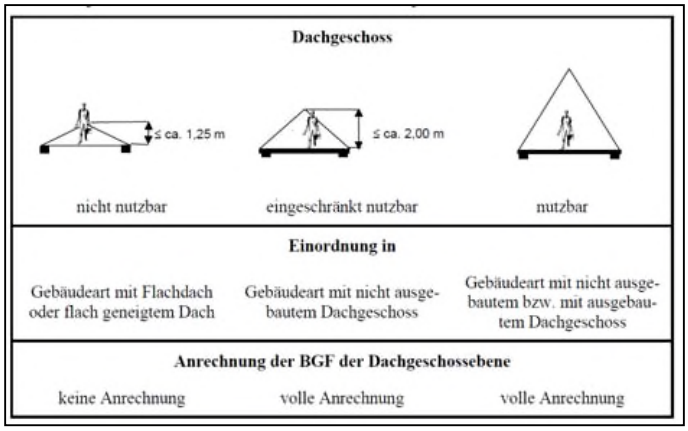
Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert- Richtlinie im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.
Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



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.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind.

Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



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.

c. <u>Normalherstellungskosten</u> :

Den Ausgangspunkt der Sachwertermittlung stellen, wie erwähnt, die gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Normalherstellungskosten des Gebäudes dar. Diese ergeben sich u.a. aus den Baukostentabellen der NHK 2010.

Die Baukostentabellen geben den Herstellungswert bezogen auf eine bestimmte Grundeinheit, nämlich entweder m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder m³ BruttoRauminhalt (BRI) an. Die NHK 2010 beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche bzw. den Brutto-Rauminhalt, wie sie in der DIN 277 definiert sind.

d. <u>Ermittlung der Herstellungskosten</u> :

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen.

Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

e. Gebäudestandard :

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

f. Korrekturfaktoren :

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

g. <u>Bewertung der Außenanlagen</u> :

(Quelle : Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, Gliederungsziffer 5.3, Rn. 261ff.)

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem **pauschalen Zuschlag von i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts** berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt (siehe nachfolgende Tabelle).

Pauschale Ermittlung des Werts baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewerts

Kategorie	Beschreibung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohn- und Geschäftsgebäude	
			3 – 5-geschossig	> als 5-geschossig
Einfachste Anlagen	Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2%	0,5 – 1,0%	0,25 – 0,50%
Einfache Anlagen	Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	2%– 4%	1%– 2%	0,5%– 1%
Durchschnittliche Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4%– 6%	2%– 3%	1%– 1,5%
Aufwendige Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Zierteiche	bis 10%	bis 5%	bis 2,5%

H.1) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :

1.) Wohnhaus :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Der Bewertungsgegenstand setzt sich näherungsweise aus folgenden **Gebäudetypen der NHK 2010** zusammen:

- **Typ 1.01** freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
- **Typ 1.22** freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

a.) Ermittlung der Brutto-Grundfläche :

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wird anhand der vorliegenden Unterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Für den Typ 1.01 :	Kellergeschoss: ~ 60,0 m² x 1,15	=	69,0 m²
	Erdgeschoss: ~ 60,0 m² x 1,15	=	69,0 m²
	Dachgeschoss: ~ 60,0 m² x 1,15 x 0,75 $_{\text{Dachk.}}$	=	52,0 m²
	Brutto-Grundfläche gesamt ca.	**=**	**190,0 m²**
Für den Typ 1.22 :	Erdgeschoss:		
	8,09 x 17,08 + 13,82 x 14,82 ./. ~ 69 m² $_{\text{Teilkeller}}$		
	- 13,82 x 8,09 $_{\text{Garage}}$	=	162,0 m²
	Dachgeschoss:		
	(8,09 x 17,08 + 13,82 x 14,82 ./. ~ 69 m² $_{\text{Teilkeller}}$		
	- 13,82 x 8,09 $_{\text{Garage}}$) x 0,75	=	122,0 m²
	Brutto-Grundfläche gesamt ca.	**=**	**284,0 m²**

*$_{1}$ *Nach den Vorgaben der ImmoWertV ist bei dem Dachgeschoss ein fehlender Drempel wertmindernd zu berücksichtigen, so dass hier auch aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Walmdachkonstruktion ein geschossbezogener Abschlag in Höhe von 25 % der Bruttogrundfläche als angemessen angesehen wird.*

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).
Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände; Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden; Sanitäreinrichtungen
- Heizung; Sonstige technische Ausstattung

In der NHK 2010 werden für den **Gebäudetyp 1.01** folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Daraus ergeben sich für den **Gebäudetyp 1.01** nachfolgende Wertungen im Sinne der ImmoWertV:

	Standardstufe					Anteil an Standard-	Wägungs-
Standardmerkmal	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**stufe**	**anteil**
Außenwände		0,25	0,75			0,63	**23%**
Dach			1,00			0,45	**15%**
Fenster/Außentüren		0,25	0,75			0,30	**11%**
Innenwände und -türen			1,00			0,33	**11%**
Deckenkonstruktion/Treppen		0,25	0,75			0,30	**11%**
Fußböden			1,00			0,15	**5%**
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		0,32	**9%**
Heizung			1,00			0,27	**9%**
Sonst.technische Ausstattung			1,00			0,18	**6%**
						2,93	**100%**

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.01	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1005 €/m²	1250 €/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

	Anteil am Kostenkennwert		
Außenwände	185,73 €		
Dach	125,25 €		
Fenster/Außentüren	88,83 €		
Innenwände und -türen	91,85 €		
Deckenkonstruktion/Treppen	88,83 €		
Fußböden	41,75 €		
Sanitäreinrichtungen	82,80 €		
Heizung	75,15 €		
Sonst. technische Ausstattung	50,10 €		
Ergebnis (Gewogene Summen)	**830,28 €**	ca.	**830 €**

In der NHK 2010 werden für den **Gebäudetyp 1.22** folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2)]	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.22	550	610	700	845	1055
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990

D

Daraus ergeben sich für den **Gebäudetyp 1.22** nachfolgende Wertungen im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Anteil an Standard-stufe	Wägungs-anteil
Außenwände		0,25	0,75			0,63	**23%**
Dach			1,00			0,45	**15%**
Fenster/Außentüren		0,25	0,75			0,30	**11%**
Innenwände und -türen			1,00			0,33	**11%**
Deckenkonstruktion/Treppen		0,25	0,75			0,30	**11%**
Fußböden			1,00			0,15	**5%**
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		0,32	**9%**
Heizung			1,00			0,27	**9%**
Sonst.technische Ausstattung			1,00			0,18	**6%**
						2,93	**100%**

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.22	585 €/m²	650 €/m²	745 €/m²	900 €/m²	1125 €/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

	Anteil am Kostenkennwert		
Außenwände	165,89 €		
Dach	111,75 €		
Fenster/Außentüren	79,34 €		
Innenwände und -türen	81,95 €		
Deckenkonstruktion/Treppen	79,34 €		
Fußböden	37,25 €		
Sanitäreinrichtungen	74,03 €		
Heizung	67,05 €		
Sonst. technische Ausstattung	44,70 €		
Ergebnis (Gewogene Summen)	**741,29 €**	ca.	**741 €**

c. <u>Gesamtnutzungsdauer</u> :

In der aktuellen ImmoWertV wird für Einfamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg leitet die Sachwertfaktoren ebenfalls auf Basis der Angaben in der ImmoWertV ab, so dass sich zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität auf diese bezogen wird. Es wird dementsprechend eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** in Ansatz gebracht.

d. <u>Restnutzungsdauer</u> :

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken - 8. Auflage - 2017) unter 12.3, Rand-Nr. 386 ff.:

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die ***Verwendbarkeit der baulichen Anlagen*** *in die Betrachtung mit einbezogen werden.*

Vor allem bei der Verkehrswertermittlung von Objekten, deren bauliche Anlage nur noch eine kurze Restnutzungsdauer aufweist, wirkt sich eine ***fehlerhafte Ermittlung des Restnutzungsdauer*** *spürbar auf das Ergebnis aus, d.h., mit abnehmender Restnutzungsdauer kommt der richtigen Ermittlung der Restnutzungsdauer eine höhere Bedeutung zu. Bei langer Restnutzungsdauer wirken sich Fehler in der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer nur marginal auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung aus. Dies zeigt sich auch an den Tafeldifferenzen der Vervielfältigertabelle (vgl. Anl. 1 zur ImmoWertV)."*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1968 errichtetes Gebäude und in der Vergangenheit wurden nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen bereits einige Modernisierungen durchgeführt.

Die ImmoWertV enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln :

Modernisierungselemente **Maßnahmen**	**Punkte max.**	**Punkte tatsächlich**
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	**2,0**
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	**0,5**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom,Gas,Wasser,Abwasser)	2	**0,5**
Modernisierung der Heizungsanlage	2	**1,0**
Wärmedämmung der Außenwände	4	**0,0**
Modernisierung von Bädern	2	**1,5**
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	**1,5**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	**1,0**
Gesamtpunktzahl	**20**	**8,0**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür dient die nachfolgende Tabelle aus der Anlage 2 der ImmoWertV als Anhaltspunkt:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jeder Marktteilnehmer seine individuellen Vorstellungen im Hinblick auf Modernisierungen haben wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird.

Ferner ist in der Immobilienverordnung eine Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudealters und des Modernisierungsgrades wiedergegeben. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$Alter / GND \times 100\ \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

In der ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass diese Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für 8 Modernisierungspunkte erst ab einem relativen Gebäudealter in Höhe von 20 % der Gesamtnutzungsdauer anzuwenden ist. Ansonsten ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel RND = GND – Alter.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1968 errichtet und etwa 2016 erweitert. Es weist somit bei einem gewichteten Baujahr von etwa 1983 ein relatives Gebäudealter von 54 % auf.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt auf dieser Basis:

RND = a x Alter^2 / GND – b x Alter + c x GND

mit	a	=	0,5000
	b	=	1,1000
	c	=	1,0000
	Alter	=	*43 Jahre*
	GND	=	80 Jahre

RND = 0,5000 x 1.849 / 80 – 1,1000 x 43 + 1,000 x 80 = **44 Jahre**

e. <u>Alterswertminderung</u> :

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.
Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear) :

$$\frac{GND - RND}{GND} \; x \; 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 45 %.**

2.) <u>Garage</u> :

a. <u>Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277</u> :

Erdgeschoss : 13,82 x 8,09 = **<u>112,0 m²</u>**

b. <u>Normalherstellungskosten der Garage</u> :

Für Garagen werden in den Normalherstellungskosten 2010 folgende Kostenkennwerte angegeben:

14 Garagen[20]

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen[21]	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

[20] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %
Gebäudeart 14.4 13 %

[21] Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4 - 5 auf die Garage zu. Der **Kostenkennwert von 600,-- €/m²** Brutto-Grundfläche wird demnach als angemessen angesehen. Dieser beinhaltet übliche Baunebenkosten von ca. 12 %.

c. <u>Gesamt- und Restnutzungsdauer</u> :

Die Garage steht in Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus, so dass hier dementsprechend eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren angesetzt wird.

d. <u>Alterswertminderung</u> :

Aus einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 45 %.**

H.2) <u>ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES</u> :

1.) <u>Wohnhaus</u> :

Für den Typ 1.01:

830,-- €/m²$_1$ x 190 m² Bruttogrundfläche	=	157.700,-- €
Für den Typ 1.22:		
741,-- €/m²$_1$ x 284 m² Bruttogrundfläche	=	<u>210.440,-- €</u>
		368.140,-- €

$_1$ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 45 % Alterswertminderung	=	<u>165.660,-- €</u>
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses	**=**	**<u>202.480,-- €</u>**

2.) Garage :

600,-- €$_1$ x 112 m² Bruttogrundfläche x 1,10 $_{Dachraum}$	=	**73.920,-- €**
$_1$ = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./. 45 % Alterswertminderung	=	33.260,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert der Garage	**=**	**40.660,-- €**

Zusammenstellung aller Gebäudesachwerte :

Gebäude 1 : Wohnhaus	**=**	**202.480,-- €**
Gebäude 3 : Garage	**=**	**40.660,-- €**
Gesamt	**=**	**243.140,-- €**

Umrechnung vom Bezugsjahr der NHK 2010 auf den Wertermittlungsstichtag mittels Baupreisindexzahlen :

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :
für das Jahr 2010 = **100,0**
aktuell – November 2025 = **190,6***
* für Wohngebäude
Baupreissteigerungsfaktor : 190,6/100 = 1,906

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag:

243.140,-- €$_1$ x 1,906$_2$	=	**463.000,-- €**
$_1$ = Herstellungskosten 2010		
$_2$ = Baupreissteigerungsfaktor		
Gebäudesachwert	=	463.000,-- €
besondere Bauteile (Terrassenüberdachungen, Gaube, Gewächshaus)	=	15.000,-- €
Wert der Außenanlagen	=	23.000,-- €
Bodenwert	=	124.000,-- €
Vorläufiger Sachwert *) nach NHK 2010	**=**	**625.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt :

625.000,-- € (Sechshundertfünfundzwanzigtausend Euro)

I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

1.) Definition des Ertragswertverfahrens (§ 27 - 34 ImmoWertV) :

In der ImmoWertV sind zwei Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Ertragswertes enthalten :

Bei dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“ wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenwertverzinsungsbetrag reduziert und mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden „Barwertfaktor zur Kapitalisierung“ multipliziert.

Bei dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ wird der Bodenwertverzinsungsbetrag nicht in Abzug gebracht, sondern es wird der Bodenwert über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert).

Bei dem Ertragswertverfahren wird der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Ertragswert des Grundstückes.

1.1 Rohertrag :

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 ImmoWertV).

1.2 Bewirtschaftungskosten :

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks) Reinertrags berücksichtigt.

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

- eines *Marktanpassungsfaktors* im Rahmen der Ertragswertermittlung und
- eines *Korrekturfaktors* hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zu Grunde liegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Darüber hinaus sind die Liegenschaftszinssätze wichtige, die **Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition** beschreibende Maßzahlen.

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung, mit dem der Reinertrag des Grundstücks kapitalisiert wird, ist nach Maßgabe des § 34 ImmoWertV regelmäßig mit dem Wert anzusetzen, der sich dafür finanzmathematisch in Abhängigkeit von

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

ergibt. Der **Barwertfaktor zur Kapitalisierung** ist im Anh. zur ImmoWertV abgedruckt. Er **stellt** mathematisch nichts anderes als **den Barwertfaktor einer endlichen Rente** dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Barwertfaktors zur Kapitalisierung kapitalisiert werden.

1.6 Reinertrag :

Der Reinertrag ist im Rahmen des „allgemeinen Ertragswertverfahrens“ um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) zu Grunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

Bei den ermittelten Mieterträgen handelt es sich um den jährlichen Jahresrohertrag. Zur Berechnung des Ertragswertes ist dieser Wert noch um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Bewirtschaftungskosten lassen sich allgemein in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, ein Mietausfallwagnis sowie ein Modernisierungsrisiko und in Betriebskosten gliedern.

Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich um die „Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich der baulichen Anlage erforderlich sind, wie Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung“

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

298 EURO	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 EURO	jährlich je Eigentumswohnung
39 EURO	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Bei einer rein gewerblichen und gemischt gewerblichen Nutzung werden Verwaltungskosten in Höhe von 3 % angegeben.

Nachrichtlich:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021 und sind auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindizes anzupassen.

Instandhaltungskosten

Unter Instandhaltungskosten werden die Kosten erfasst, die „während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse bzw. durch gesetzliche Auflagen entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen“.

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

11,70 EURO	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 EURO	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

In der ImmowertV werden die Instandhaltungskosten für gewerbliche Flächen wie folgt in Abhängigkeit von den Kosten einer Wohnnutzung angegeben:

„Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt“

Nachrichtlich:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021 und sind auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindizes anzupassen.

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis werden die Ertragsminderungen erfasst, die „durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.“

Das Mietausfallwagnis ist von diversen Randparametern wie der Miethöhe, der Dauer der Mietverträge, der individuellen Objekteigenschaften, der Marktsituation sowie der Mietbonität abhängig. Für wohnlich genutzte Objekte beträgt es etwa 2 %.

Für rein gewerblich bzw. gemischt gewerblich genutzte Objekte liegt das Mietausfallwagnis nach den Angaben in der ImmoWertV bei 4 %.

Modernisierungsrisiko

Mit dem Modernisierungsrisiko werden erforderliche Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, um Objekte an die sich ändernden Anforderungen des Grundstücksmarktes anzupassen. In der Regel ist ein entsprechender Ansatz - wenn überhaupt - bei Gewerbeimmobilien notwendig; bei Wohngebäuden ist dieser Ansatz üblicherweise nicht erforderlich.

I.1) <u>BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE</u> :

- *auf Basis der vorliegenden Unterlagen -*

<u>Wohnfläche</u> :

Erdgeschoss :

Flur		=	15,18 m²
WC-Raum		=	2,15 m²
Bad		=	6,96 m²
Abstellraum		=	8,56 m²
Flur		=	18,15 m²
Kinderzimmer		=	16,08 m²
Ankleide		=	4,17 m²
Abstellraum		=	4,05 m²
Wohnen		=	62,10 m²
Küche		=	20,25 m²
Schlafen		=	9,90 m²
Zimmer 1		=	32,32 m²
Bad		=	17,32 m²
Terrasse 1		=	11,79 m²
Terrasse 2		=	3,00 m²
	∑ Wohnfläche EG	**=**	**232,0 m²**

Dachgeschoss :

Schlafen		=	31,73 m²
Bad		=	14,23 m²
	∑ Wohnfläche DG	**=**	**46,0 m²**
	∑ Wohnfläche EG + DG	**=**	**278,0 m²**

<u>Nutzfläche</u> :

Teilkeller	***nach den örtlichen Angaben***	=	~ **60,0 m²**
Garage		=	~ **87,0 m²**
Abstellraum		=	**14,0 m²**

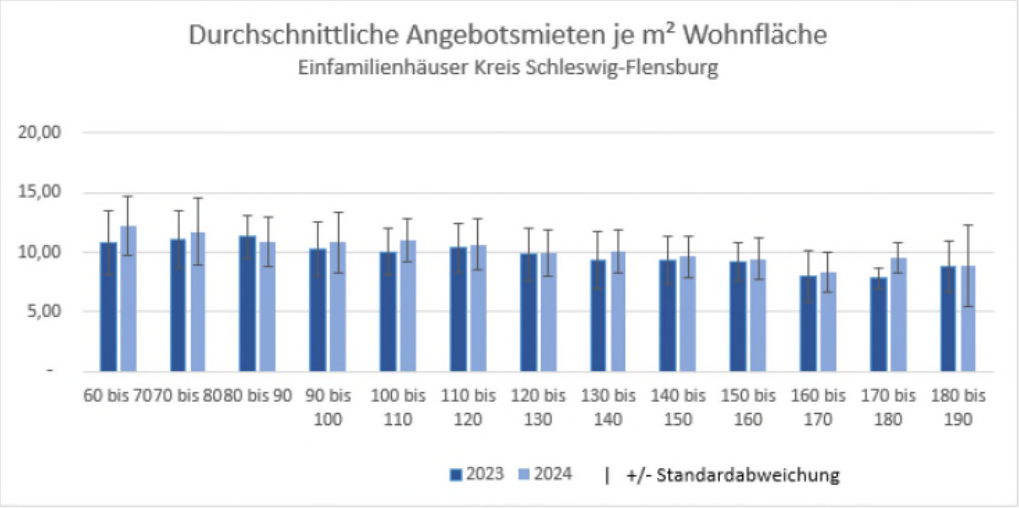
I.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

Der Bodenwert beträgt: 124.000,-- €

Bei der Ertragswertberechnung ist von einem marktüblich erzielbaren Ertrag auszugehen. Der marktüblich erzielbare Rohertrag wird als monatliche Nettokaltmiete (Rohertrag ohne Betriebskosten) ermittelt.

Ein Mietspiegel liegt nicht vor und das Objekt wird eigengenutzt.

Im Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebotssituation von Mieten für den Teilmarkt „**Einfamilienhäuser**“ in Abhängigkeit der Wohnungsgröße angegeben. Dabei wurden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus den Jahren 2023 und 2024) im Kreisgebiet ausgewiesen:

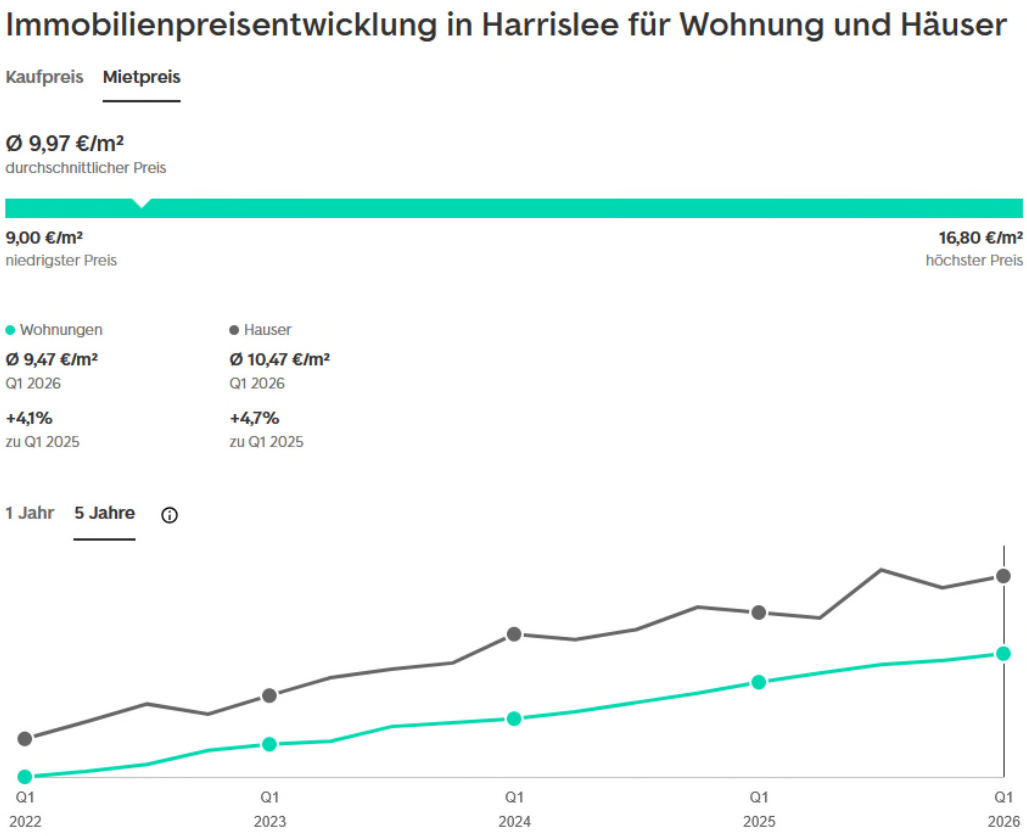


Zusatzinformation aus dem Immobilienmarktbericht :
Die angegebenen Daten sind als gerundete Durchschnittswerte zu verstehen und sind bei Beurteilung eines konkreten Bewertungsobjektes insbesondere hinsichtlich des Baujahres, der Ausstattung und des Zustandes anzupassen. Es handelt sich hierbei weder um Abschlussmieten noch um ortsübliche Vergleichsmieten i.S.d. §558 BGB. Die angegebenen Werte dienen lediglich der Übersicht über die Angebotssituation im Kreis Schleswig-Flensburg und haben nicht die Qualität von Daten i.S. eines Mietspiegels nach §§ 558c und 558d BGB.

Gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg wurde für das Kreisgebiet aus dem Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2024 ein Medianwert als Angebotsmiete für das Jahr 2024 von 10,47 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 m² ermittelt.

Für die Gemeinde Harrislee wird eine durchschnittliche Miete von 10,90 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 122 m² ausgewiesen.

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „Immobilienscout 24**“ werden die Mietpreise für Häuser in Harrislee wie folgt angegeben :



Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz, der Wohnlage in einem Gewerbegebiet der Gemeinde Harrislee sowie der großen Wohn- und Nutzflächen und der Ausstattung eine Miete in Höhe von **8,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 278 m².

Für den Teilkeller wird bei einer Nutzfläche von ~ 60 m² eine monatliche Miete in Höhe von **3,00 €/m²** als angemessen angesehen und die Doppelgarage mit dem Abstellraum wird mit **100,-- €/Monat** berücksichtigt.

Nettokaltmiete : 8,00 €/m²		
x 278 m² Wohn- und Nutzfläche	=	2.224,-- €/mtl.
Nettokaltmiete : 3,00 €/m²		
x 60 m² Nutzfläche	=	180,-- €/mtl.
für die Garage und Abstellraum, pauschal	=	100,-- €/mtl.
Gesamt	=	2.504,-- €/mtl.
Rohertrag pro Jahr :		
mtl. Rohertrag x 12	=	30.048,-- €

Übertrag Rohertrag			=	30.048,-- €

Bewirtschaftungskosten :

-	Verwaltungskosten	2 %		
-	Instandhaltungskosten	14 %		
-	Mietausfallwagnis	2 %		
-	Modernisierungsrisiko	0 %		
		18 % d. Rohertrages ./.	=	5.409,-- €
Reinertrag des Grundstückes ca.			=	24.639,-- €

Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung - und hier bei dem Ertragswertverfahren - von zentraler Bedeutung. Bei dem Ertragswertverfahren wird ein Vervielfältiger (Barwertfaktor) angesetzt, mit dem die Barerträge des Grundstücks kapitalisiert werden. Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab. Insbesondere bei langen Restnutzungsdauern von Gebäuden hängt die Höhe des Ertragswertes sehr stark von der Höhe des angesetzten Liegenschaftszinssatzes ab. Dabei kann eine Abweichung des Liegenschaftszinssatzes von 0,50 % zu Abweichungen von 10 % führen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

- Darstellung der zu erwartenden Ertrags- und Wertverhältnisse
- Marktanpassungsfaktor im Rahmen der Ertragswertermittlung
- Korrekturfaktor hinsichtlich etwaiger Mängel im Ertragswertermittlungsmodell
- Maßzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition

Bei Liegenschaftszinssätzen handelt es sich nicht um eine stationäre, sondern um eine dynamische Größe, die sich je nach Randbedingungen ändert. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist von verschiedenen Einflussparametern (Nutzungsart, Restnutzungsdauer des Gebäudes, Lage, Gebäudeart, Größe usw.) abhängig.

Aus diesem Grund wird in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ein Abweichen von den veröffentlichten Zinssätzen nicht nur erlaubt, sondern geboten ist, da es sich bei den ausgewiesenen Werten um Durchschnittswerte handelt.

Aufgrund der großen Schwankungen und der großen Lageabhängigkeit der Liegenschaftszinssätze wird bei Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze Vorrang vor allgemeinen, bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen haben.

In dem vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg geführten Immobilienmarktbericht 2023/24 werden für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser folgende Liegenschaftszinssätze auf Basis einer Analyse von rd. 520 Kauffällen aus dem Zeitraum 01/2023 bis 11/2024 ausgewiesen:

	Mittelwert	StdAbw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**3,5**	**1,5**	**3,2**	**0,48**	**9,59**
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	5	40	15	80
Bewirtschaftungskosten [%]	16,0	1,9	5,8	9,9	28,9
Rohertragsvervielfältiger	20,5	6,1	20,0	8,5	39,1
Miete [€/m²]	9,98	1,42	10,07	5,00	19,51
Kaufpreis [€/m²]	2.456	820	2.318	1.012	5.741
Wohnfläche [m²]	130	35	125	60	260

Tab. 6.3.1-1: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage in einem Gewerbegebiet, der vorhandenen Bebauung, der vergleichsweise großen Wohn- und Nutzfläche, der Bausubstanz sowie der Ausstattung und Marktlage ein **Liegenschaftszinssatz von 4,00 %** gewählt.

Übertrag = 24.639,-- €

Verzinsung des Bodenwertes :
Zinssatz : 4,00 %
abzüglich Bodenwertanteil :
124.000,-- € x 0,04 · /. ca. = 4.960,-- €

Reinertrag der baulichen Anlagen = 19.679,-- €

Restnutzungsdauer im Mittel 44 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 20,55
Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
ergibt einen **Gebäudeertragswert *) von** **ca. 404.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert	=	124.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	404.000,-- €
Ertragswert	**=**	**528.000,-- €**

Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt :

528.000,-- € (Fünfhundertachtundzwanzigtausend Euro)

Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Seite 55) ergibt sich der Ertragswert auf : 528.000,-- € ./. 24.000,-- € = ***504.000,-- €***

J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 625.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 528.000,-- € ermittelt worden ist.

Da es sich im vorliegenden Fall trotz der Lage in einem Gewerbegebiet um ein Grundstück mit Einfamilienhauscharakter handelt, ist dem Sachwert der Vorrang einzuräumen. Der Ertragswert wurde in diesem Fall nachrichtlich ermittelt.

Laut § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

Nachrichtlich :

Am 01. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bis dahin gültige Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88). Wie bereits in der WertV ist es auch Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Eine Begriffsdefinition des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu finden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die Sachwertrichtlinie (SW-RL) und die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht, welche damit in Kraft getreten sind.

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg** hat in seinem Marktbericht 2023/24 auf Basis einer Auswertung von rd. 290 Kauffällen aus dem Zeitraum 01/2023 – 11/2024 auf die NHK 2010 abgestimmte Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus abgeleitet.

→ *siehe Folgeseite*

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	60,00 €	**120,00 €**	**240,00 €**	**480,00 €**	*960,00 €*
100.000 €	1,19	1,40	1,58	1,79	*2,00*
150.000 €	1,08	1,25	1,40	1,56	*1,73*
200.000 €	1,01	1,15	1,28	1,42	*1,56*
250.000 €	0,96	1,08	1,19	1,31	*1,44*
300.000 €	0,92	1,03	1,13	1,24	*1,35*
350.000 €	0,89	0,99	1,08	1,17	*1,28*
400.000 €	0,86	0,95	1,03	1,12	*1,22*
450.000 €	0,84	0,92	1,00	1,08	*1,17*
500.000 €	0,82	0,90	0,97	1,04	*1,13*
550.000 €	0,80	0,87	0,94	1,01	*1,09*
600.000 €	0,78	0,85	0,91	0,98	*1,06*

Zusatzinformation aus dem Immobilienmarktbericht :

Den kursiv dargestellten Werten liegen keine bzw. nur wenig ausgewertete Verkaufsfälle zugrunde. Sie sind rein rechnerisch ermittelt und daher nur zur Information bzw. für Interpolationszwecke abgebildet. Insbesondere bei Immobilien mit bedeutsamen Lagevor- oder nachteilen ist die Anwendung der Sachwertfaktoren kritisch zu prüfen. Hier können zum Teil deutliche Abweichungen gerechtfertigt sein. Zur Verifizierung kann insbesondere eine qualifizierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung hilfreich sein. Naturgemäß fließen in die Auswertungen Daten ein, die hinsichtlich der o.g. Modellgrößen insgesamt eine Streuung von bis zu +/- 30% aufweisen können. Immobilien, die außerhalb des Streuungsbereiches liegen, werden von der Analyse ausgeschlossen. Insoweit sind die vorstehenden Sachwertfaktoren für hiervon abweichende Immobilien möglicherweise nur bedingt geeignet.

Marktfaktor extrapoliert (Sachwert 625.000,-- €; Bodenwertniveau, innerorts 160,-- €) = 0,87

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg ergibt sich ein Marktfaktor von 0,87. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage in einem Gewerbegebiet, der erhöhten Immissionen, des Baurechts und der großen Wohnfläche der Marktfaktor um 0,02 reduziert. Für das zu bewertende Objekt wird ein objektspezifischer Marktfaktor beim Übergang vom Sachwert auf den Verkehrswert von 0,87 ./. 0,02 = **0,85** gewählt.

Der **vorläufige Verkehrswert** ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich somit auf :

625.000,-- €$_{\text{vorläufiger Sachwert}}$ x 0,85$_{\text{Marktfaktor}}$ = **ca. 531.000,-- €**

K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage : Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Hierunter werden alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts verstanden.

Allgemein werden bei den einzelnen Bewertungsverfahren die Bewertungsdaten wie die Normalherstellungskosten oder die ortsübliche Miete für Objekte ermittelt, die sich in einem baumängel- und bauschadensfreien Zustand befinden und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie einer üblichen Nutzung unterliegen.

Grundsätzlich ist jede bauliche Anlage auch bei sorgfältigster Unterhaltung einer natürlichen Alterung und einem damit verbundenen Wertverzehr durch die Alterung und die Abnutzung der einzelnen Bauteile unterworfen. In diesem Zusammenhang tritt häufig neben der technischen Abnutzung eine wirtschaftliche Alterung des Gebäudes auf, da sich die Ansprüche der Bewohner im Laufe der Zeit ändern und sich damit die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes reduziert.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist es notwendig, dass der vorläufig ermittelte Sachwert um die objektspezifischen wertbeeinflussenden Besonderheiten korrigiert werden muss.

Zur Berücksichtigung entsprechender objektspezifischer Eigenarten stehen im Zuge der Wertermittlung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ansatz einer die objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigenden verminderten oder verlängerten Restnutzungsdauer
- Anpassung der angesetzten Normalherstellungskosten an die objektspezifischen Eigenschaften
- Berücksichtigung von Ab- oder Zuschlägen nach Erfahrungssätzen für die objektspezifischen Besonderheiten
- Ab- oder Zuschläge auf Grundlage einer Berechnung der vorhandenen Schadensbeseitigungskosten bzw. des Wertes besonderer Bauteile

Die Wahl des geeigneten Verfahrens soll grundsätzlich individuell unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Generell gilt dabei aber, dass dem Verfahren der Vorzug gegeben werden soll, bei dem es zu einer möglichst geringen Wertminderung für das zu bewertende Grundstück kommt.

1.) <u>Baumängel und Bauschäden</u> :

Allgemein bestehen in der Literatur unterschiedliche Auslegungen für die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“. Baumängel werden allgemein als „Fehler definiert, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Ausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstehen.“

Demgegenüber sind Bauschäden als „Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen (Sturm, Regen, Feuer) oder unterlassener und nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Für die Wertermittlung ist die Auslegung und Definition der beiden Begriffe zunächst von untergeordneter Bedeutung, da es bei der Gutachtenerstellung nicht auf die Schadensursache, sondern auf die damit verbundene Wertminderung ankommt.

a.) <u>Wertminderung wegen Alters</u>

Die Altersminderung des Gebäudes wird in der ImmoWertV im § 38 „Alterswertminderungsfaktor“ geregelt:

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“.

Die Altersminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei gilt allgemein, dass die Alterswertminderung steigt, sofern sich der Quotient aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer verringert.

Eine Verringerung der Restnutzungsdauer bei konstanter Gesamtnutzungsdauer führt demnach zu einem erhöhten Altersabschlag und somit zu einer Verringerung des Gebäudesachwertes.

Aus diesem Grund wird eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt, üblicherweise nicht unter dem § 6 ImmoWertV „Ermittlung des Verkehrswertes“ wertmäßig erfasst, sondern durch eine Reduzierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Sie können auch nach § 6 berücksichtigt werden, sofern es nach den örtlichen Gegebenheiten sinnvoll erscheint.

b.) <u>Abschlag nach Erfahrungssätzen</u>

Grundsätzlich kann die Wertminderung für ein Gebäude infolge vorhandener Baumängel und Bauschäden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei erfolgt der Abschlag in der Regel nach einem prozentualen Anteil von Gebäudeherstellungskosten. In der Literatur sind diverse Bauanteilstabellen enthalten, die überwiegend nach der DIN 276 in Kostengruppen gegliedert ist.

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

Die Ermittlung der Wertminderung auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten stellt in der Rechtsprechung eine anerkannte Methode dar. Dabei werden die zum Bewertungsstichtag erforderlichen Schadensbeseitigungskosten ermittelt.

Grundsätzlich stellt sich bei der Ermittlung der Wertminderung die Frage, ob von dem bereits um die Wertminderung reduzierten Herstellungswert die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden sollen oder lediglich ein prozentualer Anteil.

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

- ob die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden für den Eigentümer unabweisbar ist oder frei entschieden werden kann
- und ob die Lebensdauer des erneuerten Bauteils in Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohngebäude steht und damit in der Restnutzungsdauer beschnitten ist.

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

Unabweisbare Baumängel und Bauschäden müssen in der Regel aufgrund rechtlicher oder wirtschaftlicher Aspekte kurzfristig behoben werden. Der Eigentümer kann demnach nicht frei über die Schadensbeseitigung entscheiden.

Sofern diese unabweisbaren Baumängel und Bauschäden zum Wertermittlungsstichtag noch bestehen, sind die Schadensbeseitigungskosten unabhängig der Frage, ob die Restnutzungsdauer der erneuerten Bauteile beschnitten wird, in voller Höhe abzuziehen.

Der Eigentümer muss die erhöhten Aufwendungen hinnehmen, um größere Vermögenseinbußen, die aus den Baumängeln und Bauschäden resultieren, zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wirft insbesondere bei älteren Gebäuden Probleme auf. Aufgrund der hohen Alterswertminderung entsprechender Gebäude führt der Abzug der „vollen“ Schadensbeseitigungskosten bei schlechter Bausubstanz dazu, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudesachwert übersteigen und das Gebäude keinen Wert mehr aufweist, obwohl es auf dem Grundstücksmarkt mit einem gewissen Wert gehandelt wird.

In entsprechenden Fällen wird in Kleiber, Simon; „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ auch unter dem Aspekt, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein darf als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gebäude, empfohlen, nicht den „vollen“ Wertminderungsbetrag, sondern lediglich geminderte Schadensbeseitigungskosten in Abzug zu bringen.

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Bei den disponiblen Baumängeln und Bauschäden steht es im freien Ermessen des Eigentümers, ob er die Schadensbeseitigungen durchführt oder nicht. Aus diesem Grund ist bei der Wertermittlung zunächst die Frage zu stellen, ob, was häufig der Fall ist, der Schaden durch den Eigentümer ohne Beseitigungswille hingenommen wird. In entsprechenden Fällen wird eine Wertminderung vielfach in dem gewählten Marktanpassungsabschlag berücksichtigt, da sich die Marktanpassung aus Objekten ergibt, die mehrheitlich ähnliche hinnehmbare Mängel aufweisen. Aus diesem Grund sind bei diesen Fällen die disponiblen Schadensbeseitigungskosten nicht separat abzuziehen, da ansonsten eine Doppelberücksichtigung erfolgt.

Der Eigentümer wird nur die Sanierungsarbeiten durchführen, durch die sich der Sachwert des Gebäudes im gleichen Maße wie die Schadensbeseitigungskosten erhöht. Die anfallenden Kosten dürfen gemäß Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ nur dann voll angesetzt werden, wenn die erneuerten Bauteile während der Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes abgelegt werden oder weiterverwendet werden können. Dies ist in der Regel nur bei kurzlebigen Bauteilen der Fall. Ansonsten wird die Restlebensdauer von erneuerten Bauteilen durch die vorhandene Schicksalsgemeinschaft mit dem Gesamtgebäude „beschnitten“ bzw. verkürzt. In diesen Fällen unterliegen die Bauteile, die im Zuge der Schadensbeseitigung erneuert werden, der Altersminderung.

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Diese sind im § 8 ImmoWertV erfasst. Im § 8 Abs. 3 ImmoWertV heißt es :

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Hierbei sind nicht nur wertmindernde, sondern ebenfalls werterhöhende Merkmale zu berücksichtigen. Diese können grundsätzlich alle Elemente des Sachwertes (Herstellungswert der baulichen Anlage, den Wert sonstiger Anlagen, den Bodenwert) betreffen.

In dem § 8 ImmoWertV „Ermittlung des Verkehrswertes“ werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale benannt :

1. besondere Ertragsverhältnisse,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein treten in der Praxis aber vielfältige wertbeeinflussende Umstände auf, die unter dem § 8 ImmoWertV berücksichtigt werden müssen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Aspekt der wirtschaftlichen Überalterung. Die schnelle technische und wirtschaftliche Entwicklung führt insbesondere bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken zu einer wirtschaftlichen Abnutzung, die die in der normalen Altersminderung berücksichtigte Abnutzung übersteigt. Wird die zusätzliche Abnutzung nicht bei der üblichen Alterswertminderung vollständig erfasst, sind weitere Abschläge unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ nach § 8 ImmoWertV erforderlich.

3.) Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden sowie besonderer objektspezifischer Umstände bei dem zu bewertenden Objekt

Allgemein treten in der Praxis aber vielfältige wertbeeinflussende Umstände auf, die unter dem § 8 ImmoWertV berücksichtigt werden müssen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Aspekt der wirtschaftlichen Überalterung. Die schnelle technische und wirtschaftliche Entwicklung führt insbesondere bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken zu einer wirtschaftlichen Abnutzung, die die in der normalen Altersminderung berücksichtigte Abnutzung übersteigt. Wird die zusätzliche Abnutzung nicht bei der üblichen Alterswertminderung vollständig erfasst, sind weitere Abschläge unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ nach § 8 ImmoWertV erforderlich.

3.) Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden sowie besonderer objektspezifischer Umstände bei dem zu bewertenden Objekt

Der Bewertungsgegenstand wurde ursprünglich ca. im Jahr 1968 errichtet und wurde nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen etwa im Jahr 2016 erweitert. Soweit ersichtlich befindet sich das Objekt in einem insgesamt guten Unterhaltungszustand, wobei aus der stark eingeschränkten Innenbesichtigung Unsicherheiten hinsichtlich der Bausubstanz und der Ausstattung resultieren.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Auf Grund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt) 50 % zu 50 %

Sachwert	=	625.000,-- €
- davon Bodenwertanteil	=	124.000,-- €
- davon Außenanlagen	=	23.000,-- €
- verbleibender Gebäudewertanteil	=	478.000,-- €

(kalkulatorisch aus Sachwert)

bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge

- für den Rohbauanteil : 50 % x 478.000,-- €	=	239.000,-- €
- für den Ausbauanteil : 50 % x 478.000,-- €	=	239.000,-- €

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich das Objekt insgesamt in einem guten, ggfs. teils durchschnittlichen Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass teils Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind (siehe auch „Allgemeine Baumängel und Bauschäden“ unter Punkt D.) des Gutachtens)

Für die Zwecke der Wertermittlung wird auf Basis der örtlichen Feststellungen eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 5 %

Somit ergibt sich	5 % x 239.000,-- € ca.	=	~ 11.950,-- €
	5 % x 239.000,-- € ca.	=	~ 11.950,-- €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag ca.		**=**	**~ 24.000,-- €**

Es wird aus diesem Grund zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie zur Rundung eine geschätzte Schadensbeseitigungssumme von

24.000,-- €

abgezogen.

L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt (**Stichtag**), auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.

Die Forderung nach der Ableitung eines „spitz“ ermittelten Verkehrswertes findet ihre Begründung in der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB und bedeutet allerdings nicht, dass Verkehrswerte mit einer „Pfenniggenauigkeit“ ermittelt werden können. Wie im Grundstücksverkehr sind auch bei der Verkehrswertermittlung die „rechnerischen“ Ergebnisse der Wertermittlung entsprechend abzurunden. Folgende Auf- und Abrundungen sind als gebräuchlich anzusehen :

Verkehrswerte bis	10.000,-- €	sind auf volle Hunderter € zu runden
Verkehrswerte bis	500.000,-- €	sind auf volle Tausender € zu runden
Verkehrswerte bis	1.000.000,-- €	sind auf volle Zehntausender € zu runden
Verkehrswerte über	1.000.000,-- €	sind auf volle Hunderttausender € zu runden

aus „Verkehrswertermittlung von Grundstücken (digital)" von Wolfgang Kleiber

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Sachwert	=	531.000,-- €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	24.000,-- €
./. zur Rundung	=	2.000,-- €
		505.000,-- €

Der Verkehrswert des Grundstückes zum
Bewertungsstichtag 26. Januar 2026 beträgt:

505.000,-- € (Fünfhundertfünftausend Euro)

M.) ZUSAMMENFASSUNG :

1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist der Sachwert.

3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.

4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.

5.) Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstückes in Harrislee, eingetragen im Grundbuch von Harrislee, Blatt 3380, **zum Bewertungsstichtag 26. Januar 2026** auf :

505.000,-- € (Fünfhundertfünftausend Euro)

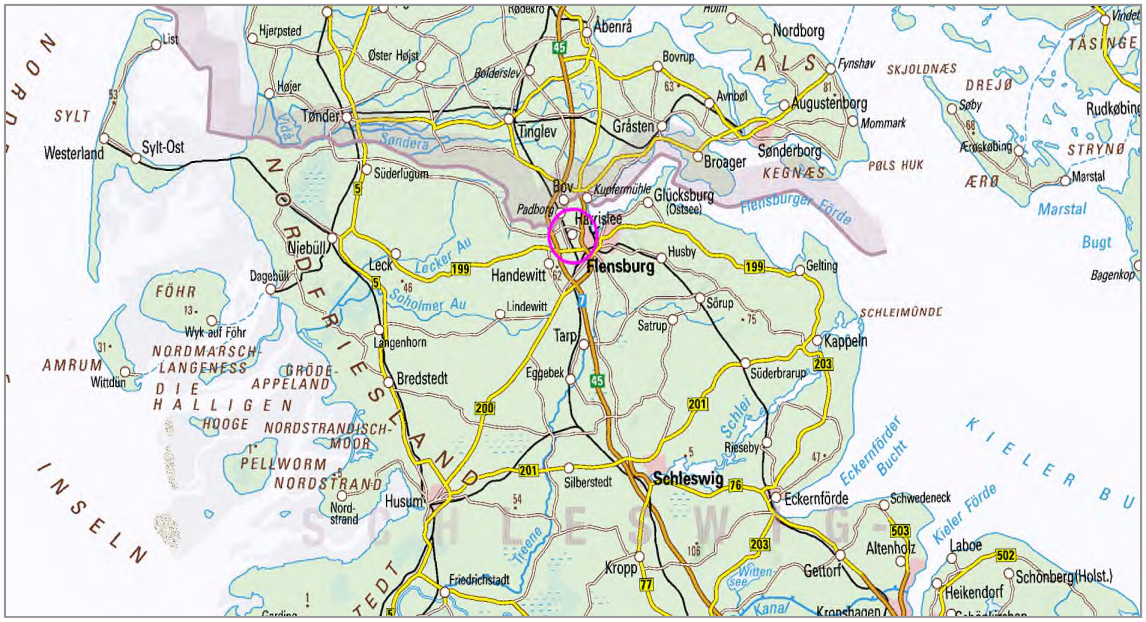
Das Grundstück habe ich am 26. Januar 2026 von außen und stark eingeschränkt von innen besichtigt**.**
Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

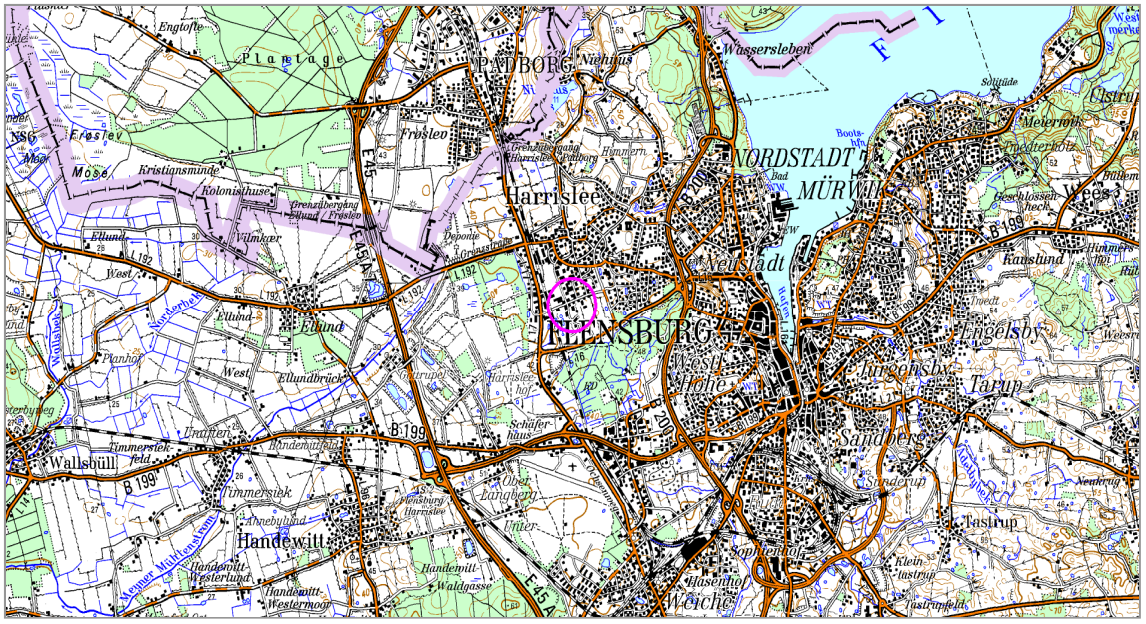
24855 Jübek, 25. März 2026

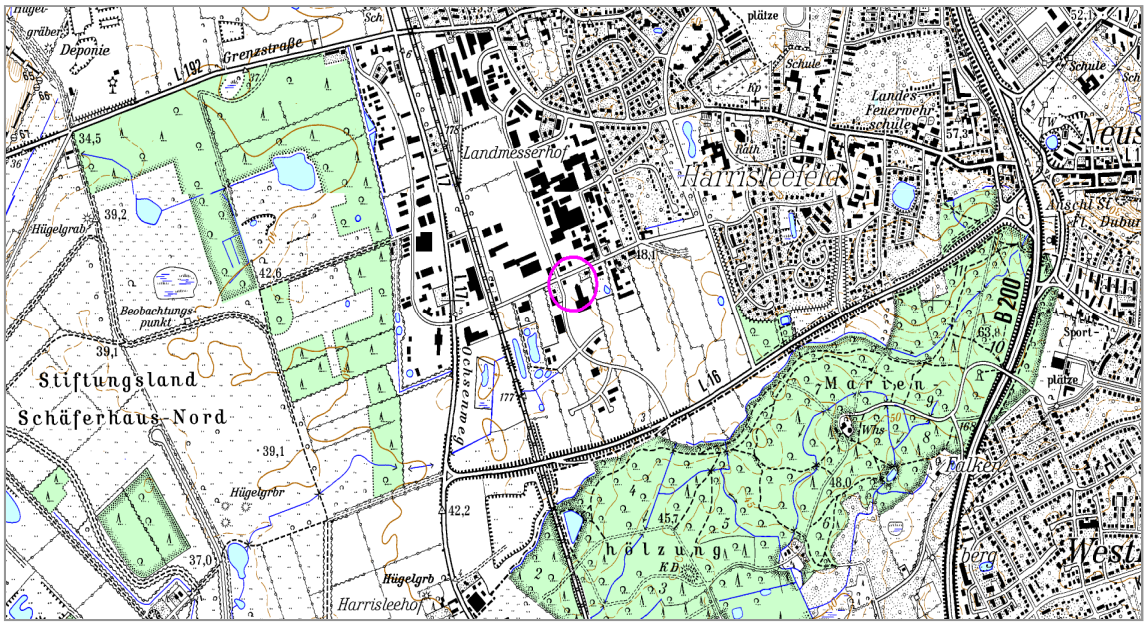
_____

(Dipl.-Ing. Lutz Rimkus)

Übersichtskarten







Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

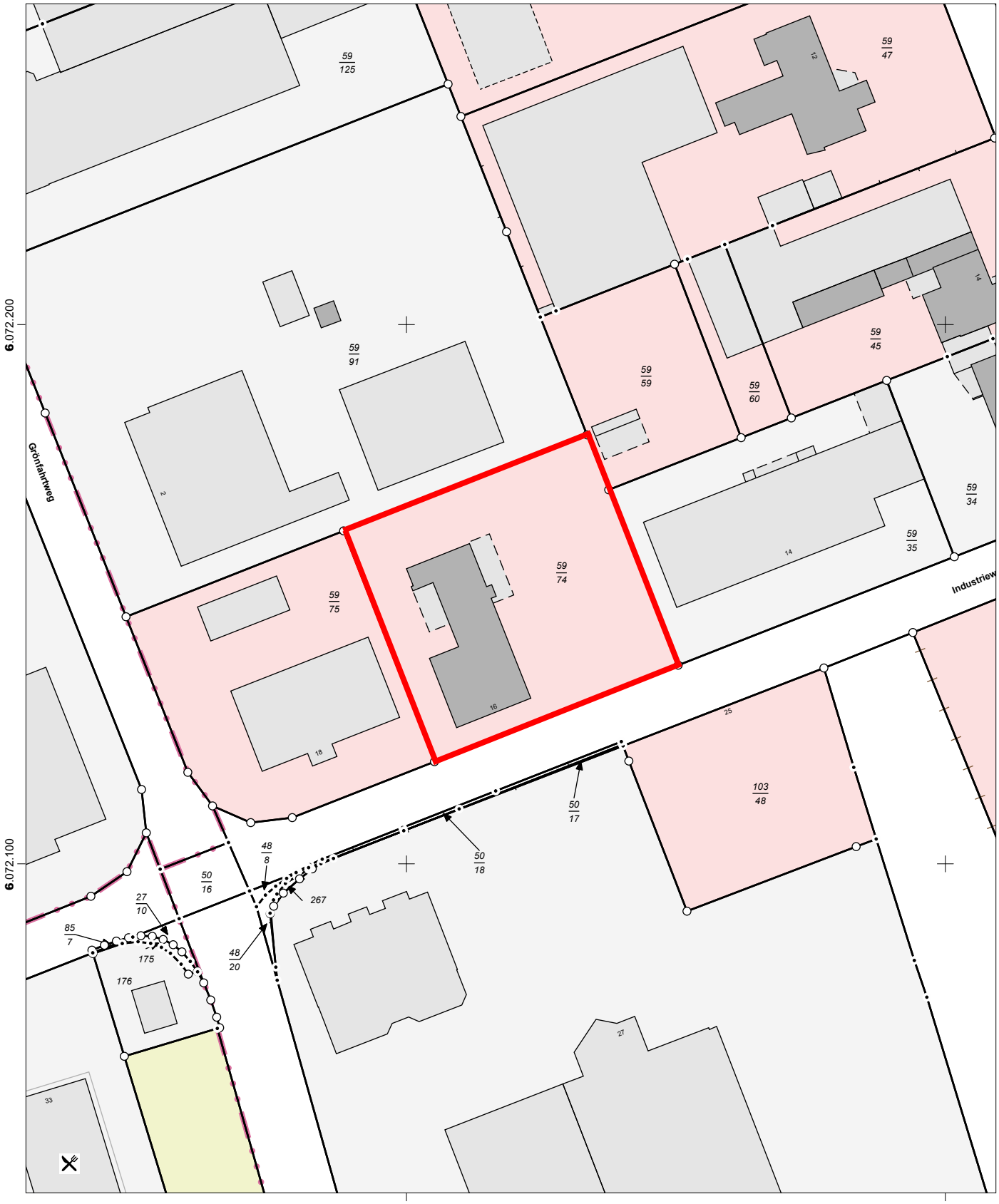
Erstellt am 13.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 59/74
Flur: 6
Gemarkung: Harrislee

Gemeinde: Harrislee
Kreis: Schleswig-Flensburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

N

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 24955 Harrislee, Industrieweg 16



Südostansicht des Einfamilienhauses



Nordostansicht des Einfamilienhauses

Fotodokumentation zum Gutachten : 24955 Harrislee, Industrieweg 16



Nordwestansicht des Einfamilienhauses



Nordwestansicht des Einfamilienhauses

Fotodokumentation zum Gutachten : 24955 Harrislee, Industrieweg 16



Südwestansicht des Einfamilienhauses



Ansicht der Außenanlagen