

G U T A C H T E N

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

Gemeinde: Munkbrarup
Gemarkung: Munkbrarup
Lagebezeichnung: Einfamilienhaus mit Garage, Toft 27,
24960 Munkbrarup
Flur: 5
Flurstück: 32/7
Größe: 778 m²
Grundbuch: Munkbrarup Blatt 47 BVNr. 1
Aktenzeichen: 50 K 6/25



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 10.06.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

280.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungsstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	8
2.3.2 Nutzung	8
2.3.3 Erschließungszustand	8
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.5 Gebäude	9
2.3.6 Außenanlagen	18
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20
3.1 Grundlagen	20
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2 Kaufpreissammlung	20
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4 Literatur	20
3.2 Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	23
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4 Gesamtbodenwert	24
3.4 Sachwertverfahren	25
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	29
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	31

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	32
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	32
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	35
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.5.5 Ertragswert	36
3.6 Zusammenfassung	36
3.7 Verkehrswert	37

- Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Flächenberechnungen aus der Bauakte
 - Zeichnungen aus der Bauakte
 - Fotografien des Gebäudes

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 30.04.2025 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 6/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Munkbrarup Blatt 47 unter BVNr. 1 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 10.06.2025 in der Zeit von ca. 12.00 – 13.00 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Eigentümer

Mit Schreiben vom 15.05.2025 erhielten alle Beteiligten eine Information über den angesetzten Besichtigungstermin.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 10.06.2025.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.6 Unterlagen

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

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemarkmale

Allgemein

Munkbrarup ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg mit den Ortsteilen Rüde, Iskiersand, Geil, Siegum und Bockholmwik. Das Gemeindegebiet liegt in der Landschaft Angeln südöstlich der Kleinstadt Glücksburg und reicht im Norden bis an die Flensburger Förde. Munkbrarup gehört zum Amt Langballig und wird auf einer Fläche von etwa 13 km² von ca. 1.150 Menschen bewohnt.

Verkehrsanbindung

Die Nordstraße (B199) verläuft in West-Ost-Richtung durch den Ort und verbindet Flensburg (Entfernung ca. 15 km) mit Kappeln (Entfernung ca. 35 km). Unmittelbar nordwestlich ist Glücksburg gelegen (Entfernung ca. 3 km). Westlich der Gemeinde verläuft die A 7, die von Flensburg nach Hamburg führt, eine Auffahrt ist über die Anschlussstelle Flensburg in etwa 20 km Entfernung möglich. Südwestlich befindet sich die Bundesstraße 200, die Flensburg mit Husum verbindet. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busanbindungen geregelt. Der nächste

Bahnhof liegt in Flensburg, eine Haltestelle findet sich zudem im südlich angesiedelten Husby (Entfernung ca. 5 km).

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Im Gemeindegebiet sind noch ländliche Strukturen vorhanden, die Nähe zu Flensburg und zur Flensburger Förde haben jedoch auch dazu geführt, dass die Zahl der Wohngebiete und der Tourismus zugenommen hat. Mit der Anbindung an die Nordstraße haben sich in Munkbrarup eine Reihe von Dienstleistern und verschiedene Handwerksbetriebe angesiedelt. Der Fremdenverkehr findet überwiegend im Ortsteil Bockholmwik statt. Hier sind u.a. ein Campingplatz, ein Restaurant und ein Segelhafen zu finden. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine ärztliche Grundversorgung, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen finden sich zum Teil in den umliegenden Gemeinden und in Glücksburg. Weitere Einrichtungen, Schulen und ergänzende Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt Flensburg gegeben.

Umwelteinflüsse

Im Bereich des Wertermittlungsobjektes ist in der Straße Toft lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Unmittelbar nördlich an das Grundstück angrenzend verläuft die B 199. Das Verkehrsaufkommen kann akustisch und visuell wahrgenommen werden. Während der Ortsbesichtigung wurden ansonsten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die Straße Toft ist im Objektbereich als Zone 30 und Sackgasse mit einem kleinen Wendekreis eingerichtet. Sie weist eine ein- bis zweispurige Auslegung mit asphaltierter Oberfläche und teilweise einen einseitig befestigten Gehweg auf. Umliegend findet sich vorwiegend Einfamilienhausbebauung bzw. südöstlich ein Mehrfamilienhaus, direkt nördlich grenzt die Nordstraße an.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche bzw. der nördliche Teil als private Grünfläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Auberg-Toft“ regelt die zulässige Bebauung. Folgende Festsetzungen sind u.a. enthalten: WA (allgemeines Wohngebiet); eingeschossige Bauweise; Einzelhäuser; Grundflächenzahl (GRZ) 0,36; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5; Baugrenzen sind festgelegt. Der nördliche Bereich zur Bundesstraße wird als private Grünfläche ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 6/25); eingetragen am 14.03.2025.

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

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 11.06.2025 hat ergeben, dass keine Vermerke zu Lasten des Grundstücks bestehen.

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 778 m² große Grundstück weist eine rechteckige Ausbildung auf, rückwärtig fällt das Gelände nach Norden zur Bundesstraße ab. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 42 m und die Breite im Mittel ca. 18 m. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

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

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches über ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden verfügt. Östlich wurde ein massives Garagengebäude mit Abstellraum angesetzt. An der nördlichen Fassade befindet sich zudem ein Wintergartenanbau. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen und mit Anpflanzungen angelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von einem der Eigentümer bewohnt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Toft erschlossen. Dabei handelt es sich im Objektbereich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße (Sackgasse). Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.3.5 Gebäude

Das Einfamilienhaus und die Garage wurden laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1975 in Massivbauweise errichtet. Der Wintergartenanbau ist nicht in den Bauakten dokumentiert.

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche des Einfamilienhauses (ohne Wintergartenanbau) beläuft sich insgesamt auf rd. 146 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 91 m² und das Dachgeschoss rd. 55 m².

Die Nutzfläche der Garage und des Abstellraumes beträgt rd. 22 m².

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

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Diele (rd. 11,8 m²), Bad (rd. 5,4 m²), Zimmer (rd. 16,1 m²), Küche (rd. 9,3 m²), Hauswirtschaft (rd. 9,6 m²), Wohnzimmer (rd. 27,5 m²), Schlafzimmer (rd. 11,6 m²)
Garage (rd. 16 m²), Abstellraum (rd. 6,6 m²)

Dachgeschoss: Flur (rd. 4,5 m²), Zimmer (rd. 8,8 m²), Zimmer (rd. 18 m²), Zimmer (rd. 11,8 m²), Zimmer (rd. 7,6 m²), Dusche/WC (rd. 4,4 m)

Spitzboden: Abstellfläche

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	34 cm starkes Mauerwerk bestehend aus 11,5 cm Vormauerziegel, 5 cm Luftsicht, 17,5 cm Gasbetonmauerwerk
Innenwände:	11,5 – 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	10 cm Unterbeton, 2 cm Dämmung, 4 cm Estrich
Geschossdecken:	14 cm Stahlbetondecke, 2 cm Dämmung, 4 cm Estrich
Dachschrägen:	9,5 mm Gipskartonplatten auf Sparschalung, 5 cm Dämmung zwischen den Sparren
Dachform:	Walmdach mit Betondachsteineindeckung, auskragende Betondecke, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech Seitlich Flachdachgaube, rückwärtig Schleppgaube jeweils mit Verkleidung aus Kunstschieferplatten,
Geschosstreppe:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, im Dachgeschoss mit Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 2014
Außentüren:	Älteres Eingangselement aus Holz mit seitlichem Fensterelement und Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage aus ca. 1991, Brenner aus ca. 2013, Erdtank mit ca. 5.000 Liter Fassungsvermögen
Sonstiges:	Ältere Einbauküche

Raumbeschreibung:

Erdgeschoss:

Diele:

Wandverkleidung: Tapeten, Holzwerkstoffpaneelle
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Fliesen diagonal verlegt
Sonstiges: Treppe ins DG, kleiner Abstellraum unter der Treppe

Bad:

Wandverkleidung: Fliesen raumhoch
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Fliesen diagonal verlegt
Sonstiges: Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne, Dusche mit Tür, Badheizkörper

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat

Küche:

Wandverkleidung: Fliesenschild, Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Fliesen
Sonstiges: Ältere Einbauküche

HWR:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, Fliesenschild
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich
Fußboden: Fliesen
Sonstiges: Nebeneingangstür zum Wiga, Ölfeuerungsanlage

Wohnzimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat
Sonstiges: Terrassentür

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat

Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung: Tapeten, Holzwerkstoffpaneelle
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Fliesen
Sonstiges: Bodenluke

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten, Fliesenschild
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Laminat
Sonstiges: Küchenelemente (Spüle, Herd)

Dusche/WC:

Wandverkleidung: Fliesen raumhoch
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneelle
Fußboden: Fliesen
Sonstiges: Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche mit Kabine

Spitzboden

Abstellfläche:

Dachschräge: Bretterverkleidung, u.a.
Fußboden: Laminat, u.a.

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Insgesamt mittlerer bzw. durchschnittlicher und altersgemäßer Gesamtzustand.
- Sonstiges: Stellenweise besteht üblicher bzw. nutzungsbedingter Renovierungsbedarf.
Altersbedingt fällt mittelfristig ggf. der Austausch der Heizungsanlage an.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes wurden sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung im Wesentlichen im Bereich zwischen der Standardstufe 2 und 3 anzuordnen.

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

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

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

Ausstattungsstandard

Einfamilien-Wohnhaus, freistehend						
1.21 EG, ausgebautes DG, kein KG						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1,0			23%
Dach		0,75		0,25		15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11%
Decken und Deckenkonstruktion		0,25	0,75			11%
Fußböden		0,25	0,75			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung		1,0				9%
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%
Ermittelte Standardstufe: 2,7						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 970 €/m² bei einer ermittelten Standardstufe von 2,7.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten und der Heizungsanlage im Wesentlichen als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 50 Jahre (Baujahr ca. 1975)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

ermittelte Restnutzungsdauer: 32 Jahre

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

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Wohnhaus
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe Punkte:	20	3

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	50
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	32
relatives Gebäudealter:		63

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

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

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Wege, Zufahrt und Eingangsbereich mit Betonsteinpflasterung, stellenweise Plattenbeläge
<u>Einfriedung:</u>	Seitlich und im Bereich der Auffahrt zum Teil offen gehalten, sonst Buschwerk und verschiedene Zäune
<u>Terrasse:</u>	Terrasse mit Plattenbelag
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen mit verschiedenen Anpflanzungen
<u>Nebengebäude:</u>	Garagengebäude mit Abstellraum: Massivbauweise mit Verblendansicht, Flachdachaufbau, Sektionaltor zur Auffahrt; Wände und Decke innen mit Holzwerkstoffpaneelen und Holzverkleidungen, Bodenfläche mit Fliesenbelag Kleiner Holzschuppen (rückwärtig an der Garage): Holzbauweise mit Holzverkleidungen, abgeschlepptes Dach mit Blecheindeckung
Sonstiges:	Wintergarten: Holzbauweise mit Holzverkleidungen, Holzfenster mit Isolierverglasung, abgeschlepptes Dach mit Doppelstegplatten, Bodenfläche mit Vinylbelag
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

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

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

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

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes in Munkbrarup einen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 120 €/m² bei einer Richtgröße von 900 m² herausgegeben.

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 778 m² und weicht somit von der ausgewiesenen Bezugsgröße ab.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg aufgeführt:

- Fläche 700 m² = 1,00
- Fläche 800 m² = 0,95
- Fläche 900 m² = 0,90

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

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 199 mit entsprechendem Verkehrsaufkommen erfolgt nach Auffassung des Sachverständigen ein Abschlag von rd. 25 % vom durchschnittlichen Lagewert in der Bodenrichtwertzone.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$120 \text{ €/m}^2 \times 0,97 : 0,90 \times 0,75 = 97 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 100 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Bauland	778	100,00	77.800
Σ marktübliche Flächen		778		77.800
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		778		77.800

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

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

Als besondere Bauteile werden im vorliegenden Fall die beiden Gauben mit einem pauschalen Wertansatz von insgesamt 5.000 € erfasst. Die übrigen Eigenarten des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden ansonsten bei der Einstufung des Objektes in die Normalherstellungskosten bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 *Regionalfaktor*

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird entsprechend den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg mit 1,0 in Ansatz gebracht.

3.4.1.3 *Alterswertminderungsfaktor*

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	234
NHK 2010	€/m ²	970
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	5.000
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	231.980
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	434.499
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	50
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	32
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4000
Gebäudesachwert	€	173.799
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	173.799

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

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

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.000
Garage mit Abstellraum	€	8.000
Wintergartenanbau	€	4.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	20.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

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

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	77.800
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	173.799
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	20.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	271.599

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Im letzten Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg sind entsprechende Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Unter Anwendung der vorliegenden Parameter (Bodenwert, vorläufiger Sachwert) ergibt sich in Anlehnung an die veröffentlichten Daten ein Sachwertfaktor von rd. 1,05.

Dieser wird nach Einschätzung des Sachverständigen auch bezüglich der Lage insgesamt als angemessen angesehen und somit als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Ansatz gebracht.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	271.599
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,05	
Marktanpassung	in €	13.580
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	285.179

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

- Stellenweise besteht üblicher bzw. nutzungsbedingter Renovierungsbedarf.
- Altersbedingt fällt mittelfristig ggf. der Austausch der Heizungsanlage an.
- Der Wintergartenanbau ist nicht in den Bauakten dokumentiert.

Aufgrund dieser Besonderheiten, sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, erfolgt sachverständig ein pauschaler Abschlag von rd. 5.000 € vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.

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

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

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	285.179
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-5.000
Sachwert des Grundstück	€	280.179
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	280.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

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

Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist in einer Übersicht von Bestandsmieten für Einfamilienhäusern im Amt Langballig einen Mittelwert von 9,94 €/m² (Standardabweichung +/- 2,30 €/m²) aus.

Unter Berücksichtigung der Größe, der Beschaffenheit und insbesondere der Lage wird ein Abschlag von rd. 10 % auf den o.g. Mittelwert nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet, so dass sich ein Mietansatz von rd. 8,95 €/m² ergibt.

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

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

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m ²		€
1	Einfamilienhaus	146	8,95 €/m ²	1.307
1		146		1.307
jährlicher Rohertrag			€	15.684

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

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

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

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	359
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	2.044
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	314
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	2.717
BWK in % des Jahresrohertrages				17,3
jährlicher Reinertrag			€	12.967

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht 2023/2024 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,5 % (Standardabweichung 1,5) herausgegeben.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2025 werden für freistehende Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5 % als angemessen angesehen.

Restnutzungsdauer

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

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 32,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

jährlicher Reinertrag			€	12.967
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %		3,5
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.723
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	10.244
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre		32,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%		3,50
Kapitalisierungsfaktor				19,0689
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	195.348

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	77.800
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	195.348
vorläufiger Ertragswert			€	273.148

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zusätzlich werden im vorliegenden Fall unter diesem Punkt jedoch die Nebengebäude erfasst, da diese in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden haben.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-5.000
Nebengebäude			€	12.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	7.000

3.5.5 Ertragswert

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€ 273.148
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 7.000
Ertragswert			€ 280.148
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet	€ 280.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage und Wintergartenanbau, welches etwa im Jahr 1975 in Massivbauweise errichtet wurde. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd. 146 m². Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bewohnt.

3.7 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (=280.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=280.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

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

280.000 €

(in Worten: Zweihundertundachtzig Euro)

abgeleitet.

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

Tolk, den 20.06.2025



Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

5 Ausfertigungen Auftraggeber
1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Flächenberechnungen aus der Bauakte

Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. ²⁾ bzw. Wirtsch.-R. ³⁾ qm
A. Erdgeschoß:						
1. Diele:	(3,00 x 4,145 + 1,40 x 2,215 - 1,115 x 3,00) x 0,97					11,83
2. Kinderzimmer:	4,145 x 4,00 x 0,97	1	16,08			
3. Wohnzimmer:	7,10 x 4,00 x 0,97	1	27,55			
4. Küche:	(2,49 x 4,00 - 0,625 x 0,60) x 0,97	1	9,30			
5. Wirtschaftsküche:	(2,50 x 4,00 + 0,51 x 0,20) x 0,97					9,60
6. Schlafzimmer:	2,875 x 4,145 x 0,97	1	11,56			
7. Bad:	2,10 x 2,63 x 0,97				5,36	
8. Garage:	5,50 x 3,00 x 0,97					16,01
9. Geräteraum:	3,485 x 3,00 x 0,97					6,63
						10,14
		4	55,19	9,30	17,19	35,75
B. Dachgeschoß:						
10. Flur:	(4,20 x 1,20 + 1,00 x 0,40) x 0,97					4,50
11. Gast:	(1,14 x 3,95 + 3,05 x 1,51) x 0,97	1	8,84			
12. Kinderzimmer:	(2,10 x 3,60 + 4,85 x 1,14 + 3,95 x 1,41) x 0,97	1	18,10			
13. Kinderzimmer:	(1,60 x 3,60 + 2,65 x 2,55 - 0,49 , x 0,625) x 0,97	1	11,84			
14. Abstellraum:	(2,95 x 2,65) x 0,97					7,58

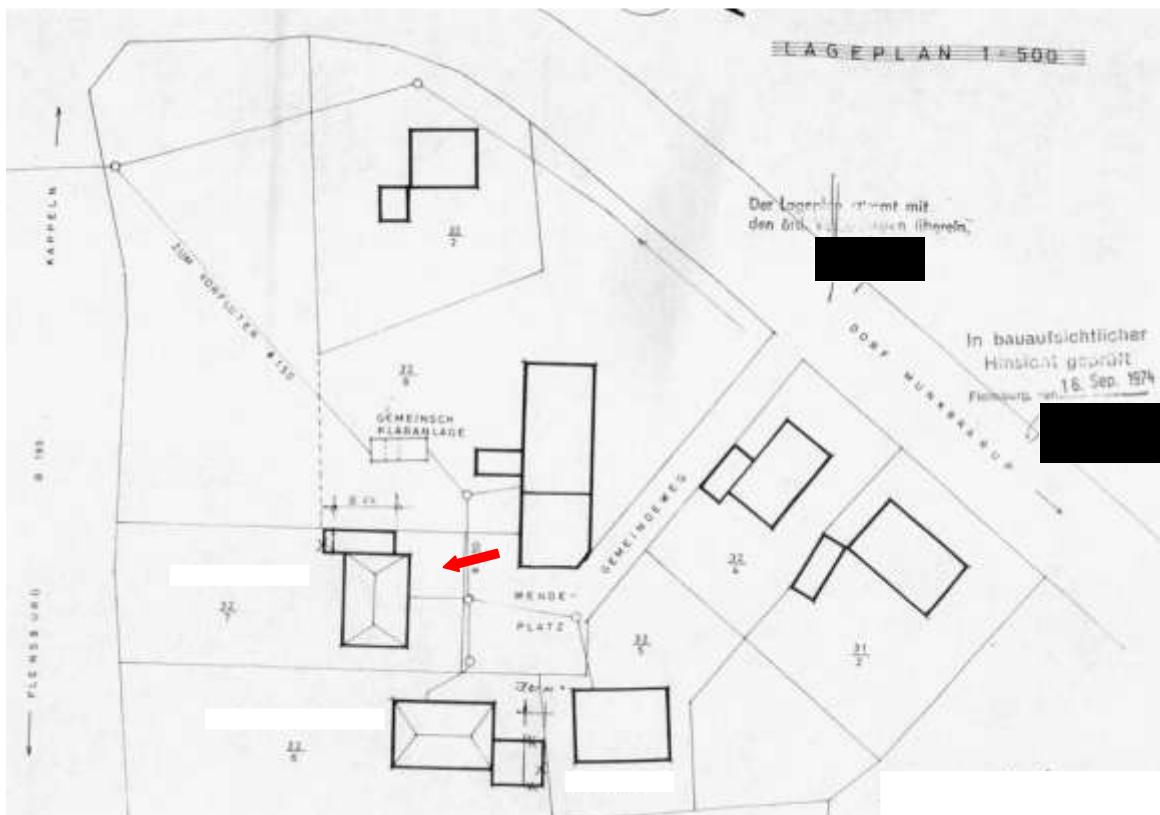
Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 3)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm
	Übertrag:	3	38,78		12,68
15.	Dusche/W.C.:				4,36
	$1,45 \times 3,10 = 0,97$				
		3	38,78		16,44
				zusammen: 55,22 m ²	
	<u>Zusammenstellung:</u>				
	A. Erdgeschoß: 4 R. \geq 81,68 m ²				
	B. Dachgeschoß: 3 R. = 55,22 m ²				
	insgesamt: 7 R. = 136,90 m ² Wohnfläche				

Wohn- und Nutzfläche (ohne Garage und Wintergartenanbau):

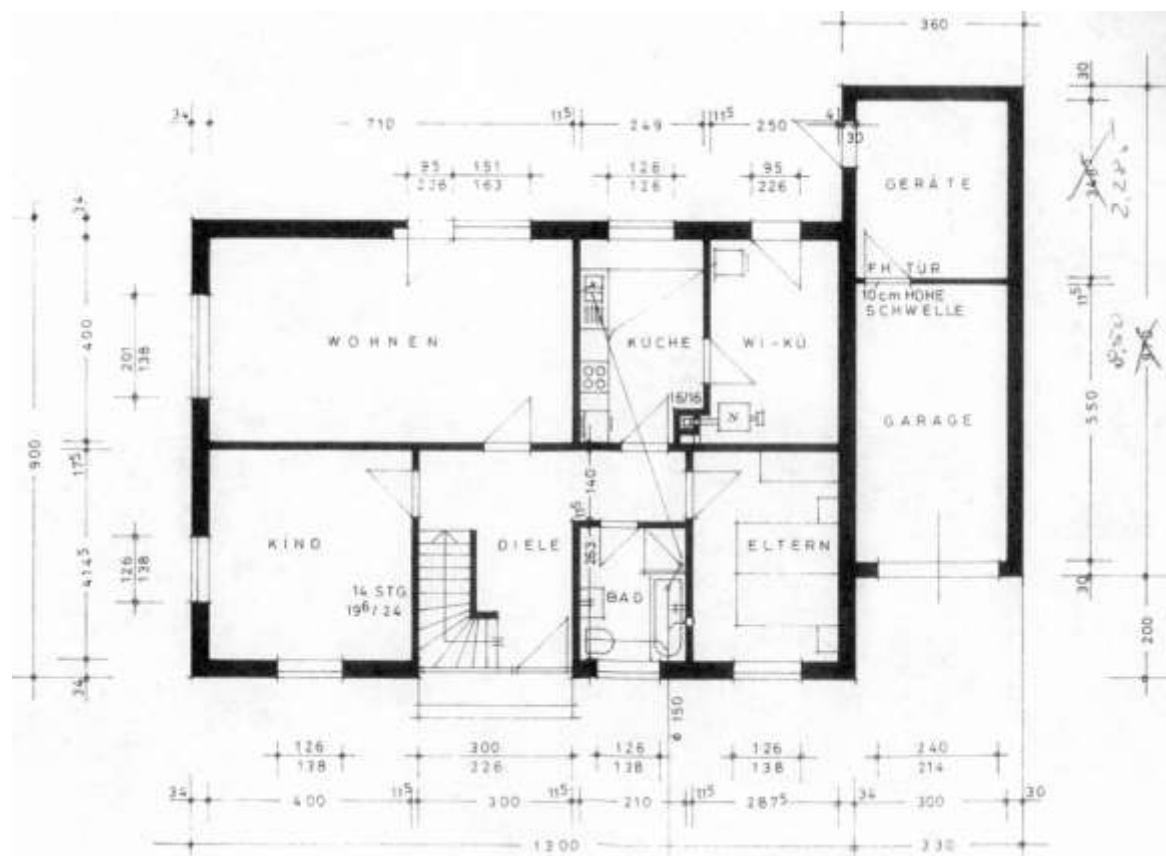
$$EG\ 81,68\ m^2 + 9,60\ m^2\ (HWR) + DG\ 55,22\ m^2 = 146,5\ m^2\ rd.\ 146\ m^2$$

Zeichnungen aus der Bauakte

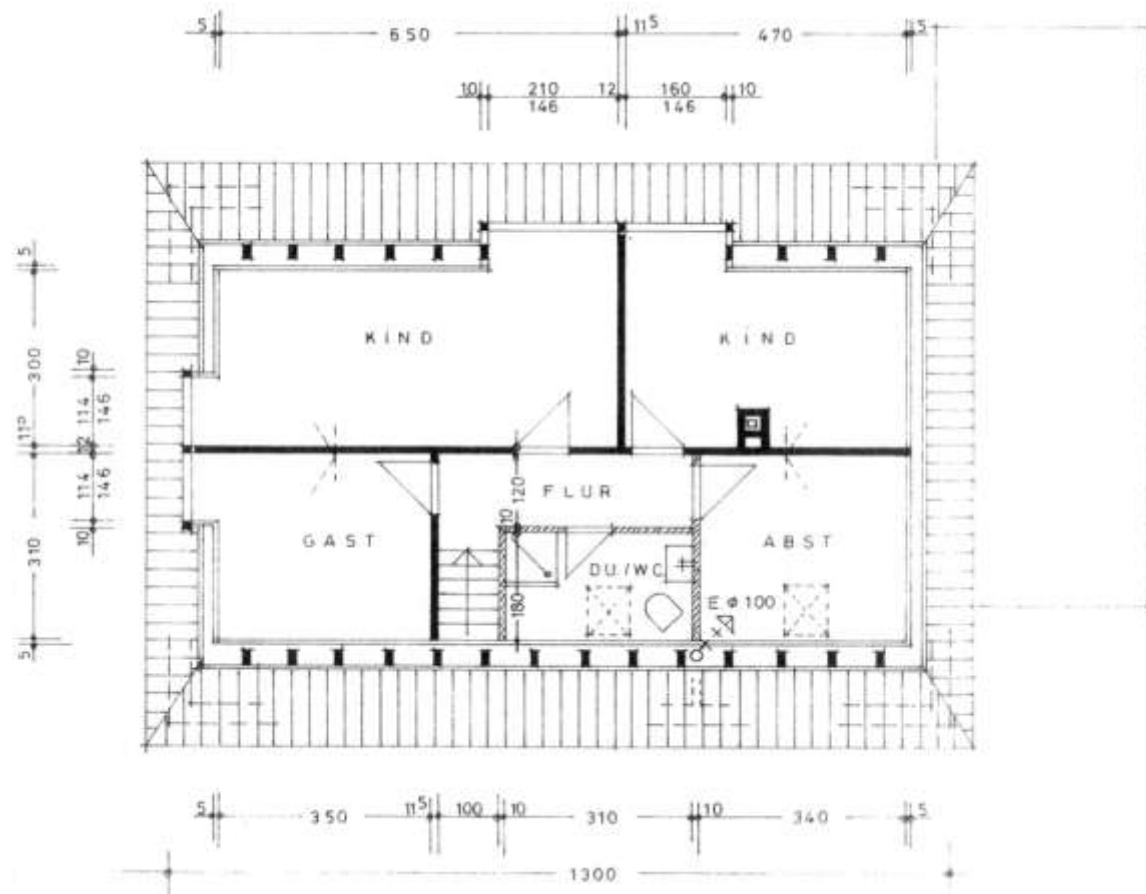
Lageplan



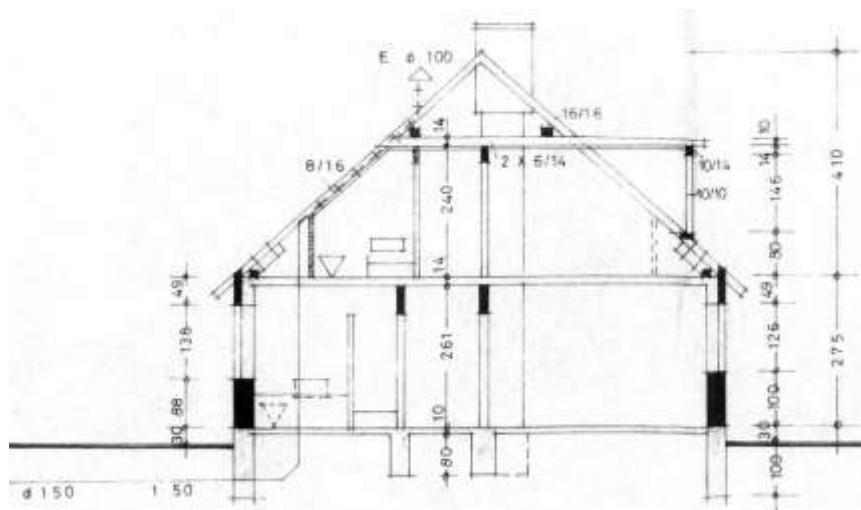
Grundriss Erdgeschoss



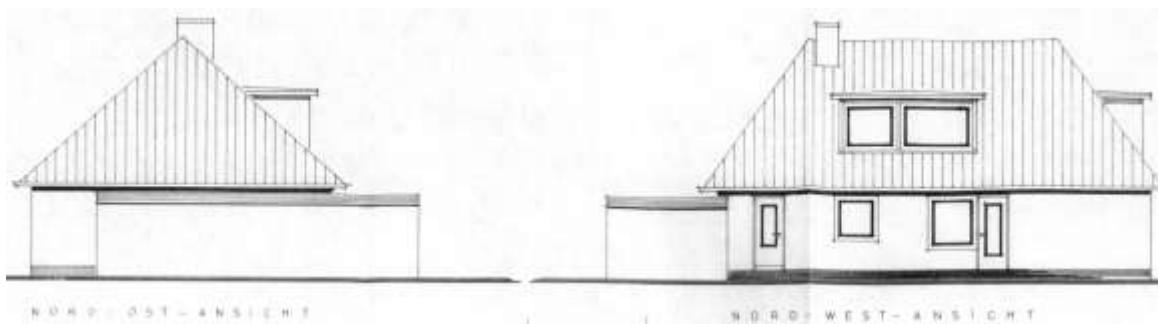
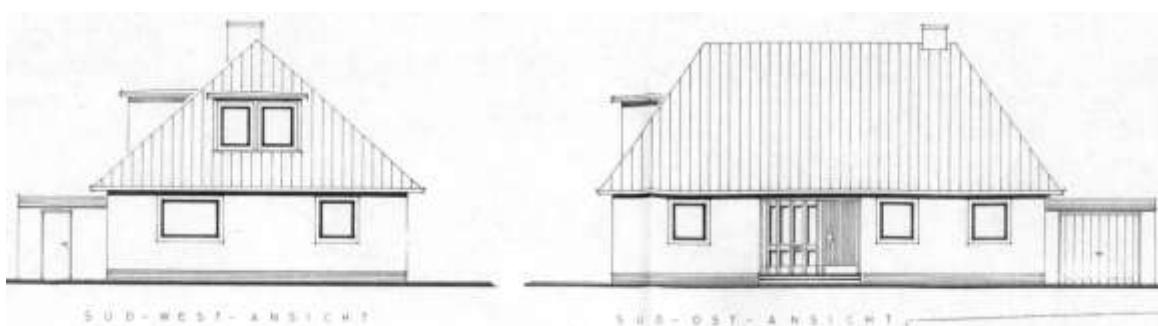
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Ansichten



Fotodokumentation



Straßenansicht von Süden



Garage



Südlicher Grundstücksbereich mit Eingangssituation



Gartenansicht von Norden



Blick vom Terrassenbereich in den Garten und auf die Nordstraße (B 199)



EG: Diele



EG: Seitlicher Dielenbereich



EG: Bad



EG: Zimmer



EG: Küche



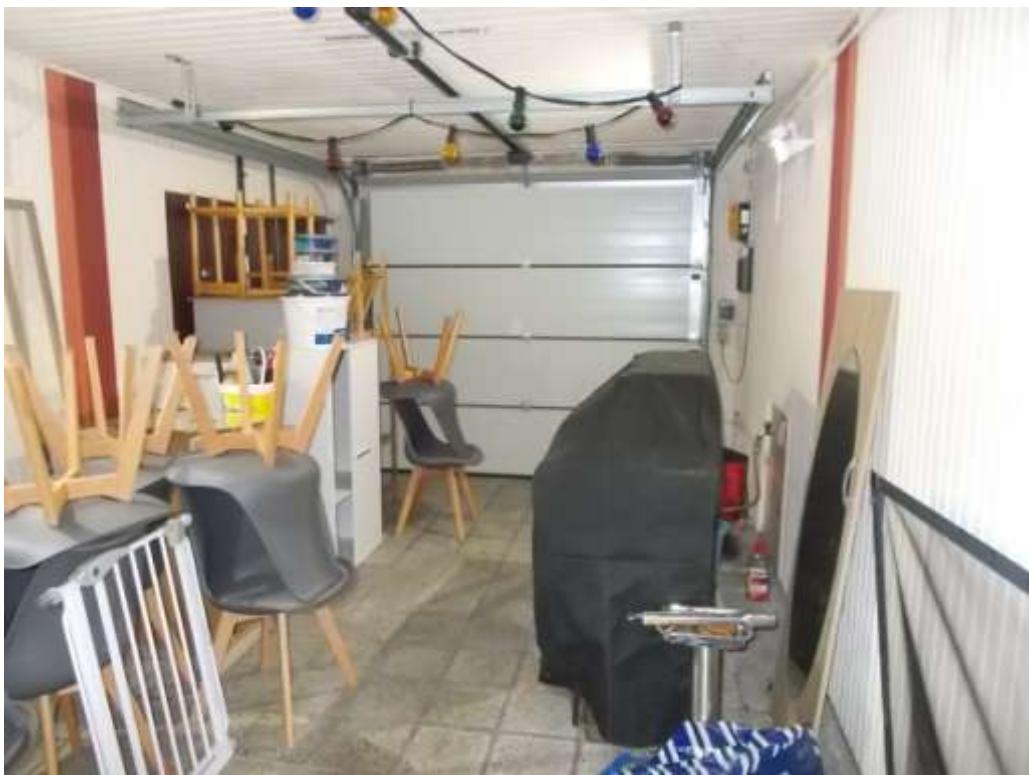
EG: HWR mit Heizungsanlage



EG: Wintergarten



Abstellraum an der Garage



Innenansicht Garage



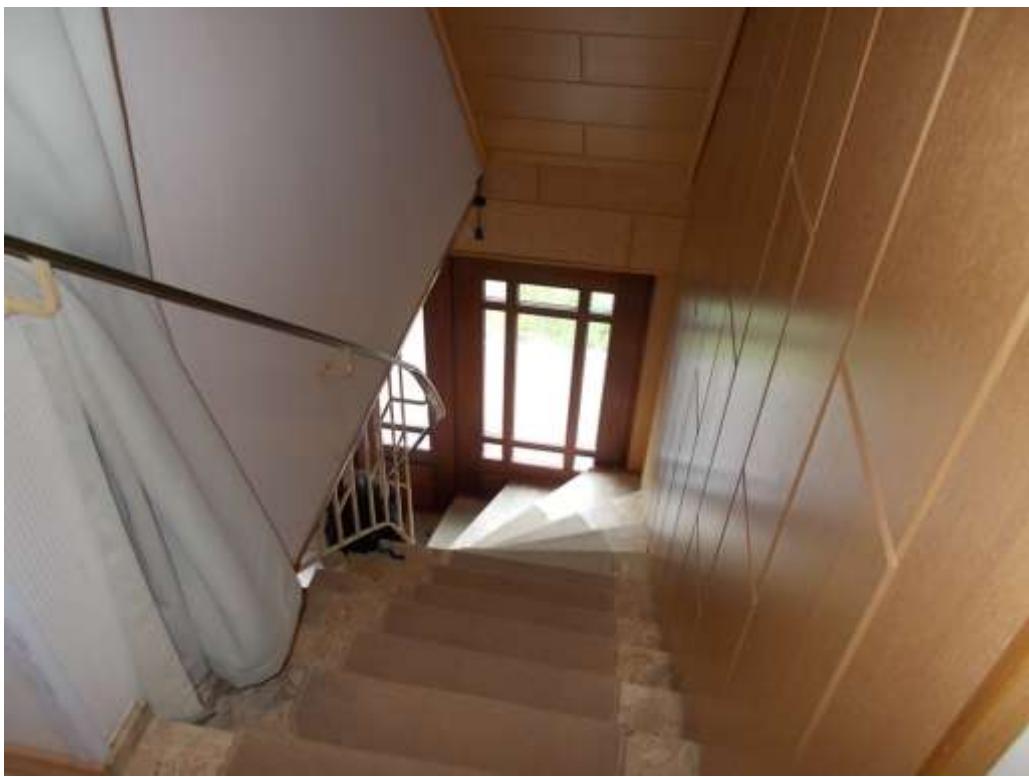
EG: Wohnzimmer



EG: Zimmer



DG: Flur



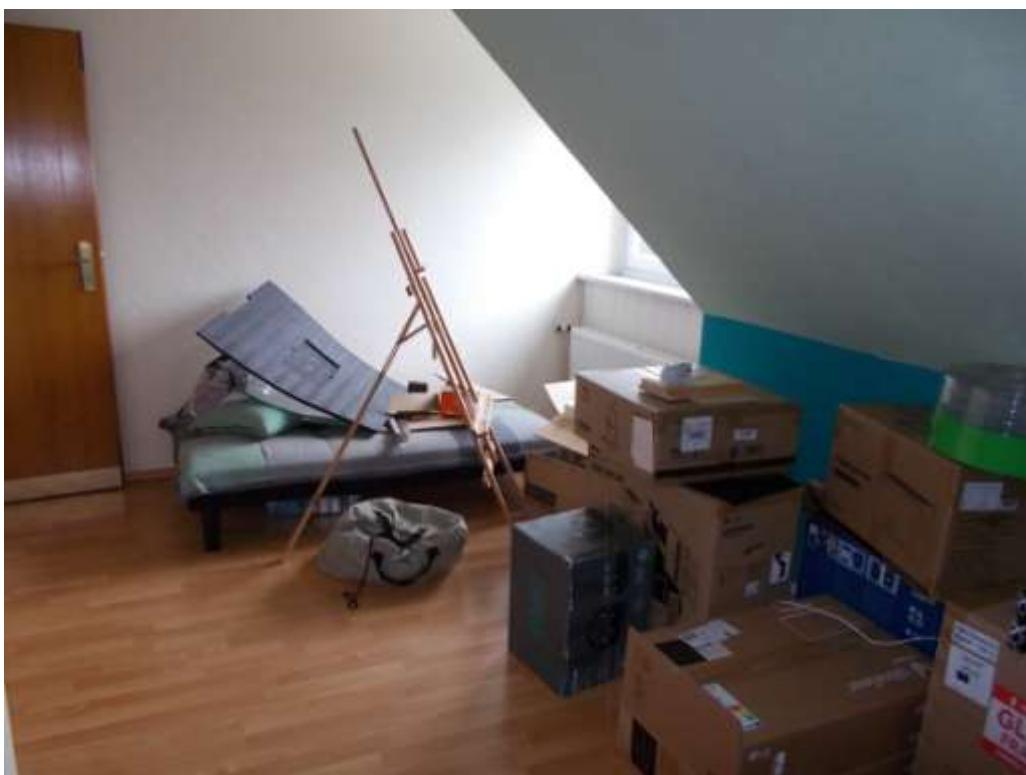
DG: Flur mit Treppe ins Erdgeschoss



DG: Zimmer



DG: Zimmer



DG: Zimmer



DG: Zimmer mit einfachen Küchenelementen



DG: Dusche/WC



Spitzboden