

Amtsgericht Oldenburg/H.
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Göhler Straße 90

23758 Oldenburg/H.

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 56 K 18/23

11. März 2024
uZ.: 031/01-1450124

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
(WF-Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwert-ermittlung ein-
schließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke,
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 23777 Heringsdorf, Lübsche Straße 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heringsdorf	74	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heringsdorf	3	55

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.02.2024 ermittelt mit

rd. **149.000,- €**



Ausfertigung Nr. _____:

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	10
3.2	Gebäude.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.2	Sachwertberechnung.....	19
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	25
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	27
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	29
4.6.3	Verkehrswert.....	30
5	Anlagen.....	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus, Baujahr um 1925, bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Lübsche Straße 39, 23777 Heringsdorf.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heringsdorf, Blatt 74, BV-Nr. 3.
Katasterangaben:	Gemarkung Heringsdorf, Flur 3, Flurstück 55; Größe 631 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg/H. - Zwangsversteigerungsabteilung - Göhler Straße 90 23758 Oldenburg/Holstein Auftrag vom 20.12.2023
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; hilfsweise wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätstichtag:	23.02.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.02.2024.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Eigentümerin mit Rechtsbeistand und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- Übersichtskarte Schleswig-Holstein,- Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000,- Ausschnitt aus dem Ortsplan,- Luftbild der Ortslage,- aktueller Flurkartenauszug,- Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen,- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Ostholstein,- Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,- Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,- Baulastenauskunft wurde schriftlich beim Kreis Ostholstein eingeholt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung
von:

; Bearbeitung der Gutachtenanlagen

1.4 Zusammenfassung

<u>Vorbemerkung:</u>	<i>Das Grundstück konnte nur von außen von der Straße aus begutachtet werden; die Bewertung stützt sich daher auf die Erkenntnisse vor Ort, die Aussagen aus der Bauakte sowie die sichtbaren Zustandsmerkmale.</i>
<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>Mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus, Baujahr um 1925, bebautes Grundstück.</i>
<u>Objektadresse:</u>	<i>Lübsche Straße 39, 23777 Heringsdorf</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	<i>Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Hauptortsdurchfahrtsstraße.</i>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<i>631 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist unregelmäßig geformt, teilweise überschmal und nach Osten ausgerichtet.</i>
<u>Gebäude:</u>	<p><i>Auf dem Grundstück stehen ein gemauertes Wohnhaus von um 1925 und eine massive Garage von ca. 1961</i></p> <p><u>Modernisierungen:</u> <i>nicht bekannt</i></p> <p><i>nach äußerer Sichtung ergeben sich keine Hinweise auf Modernisierungen ab ca. 1970</i></p> <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 75 m².</p> <p><i>Garage als Nebengebäude.</i></p>
<u>Gebäudeschäden:</u>	<p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine von außen ersichtlich</i> <p><u>Baumängel (nach äußerer An- und Einsicht):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sanierung Dachfläche</i> • <i>Erneuerung Hauseingangstür</i> • <i>Erneuerung Innentüren</i> • <i>Erneuerung aller Fenster</i> • <i>Erneuerung der Elektrik</i> • <i>Erneuerung aller Wasserleitungen</i> • <i>Erneuerung aller Abwasserleitungen</i> • <i>Innenräume streichen/putzen</i>
<u>Hausschwammverdacht:</u>	<i>keine Aussage möglich wegen fehlender Innenbesichtigung.</i>
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks;</i> • <i>Einfriedungen aus Holzzaun und Sträuchern;</i> • <i>Vorgartenfläche verwildert;</i> • <i>gepflasterte Wege</i>

<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters allgemein zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Keine bekannt.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 151 m ² Realisierbare Grundfläche: ca. 160 m ² ;
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2024) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein.

Kreis: Kreis Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:

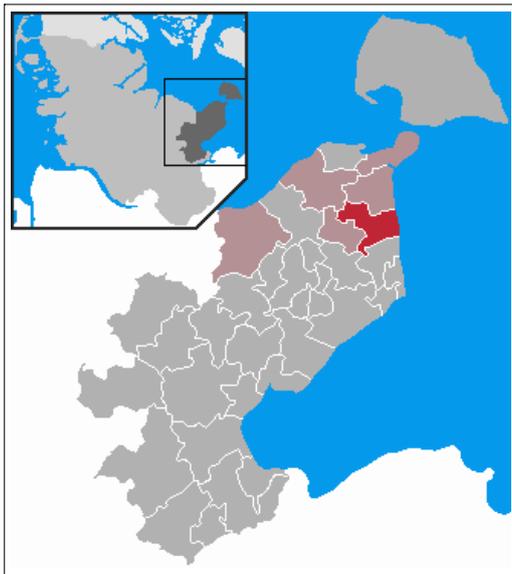


Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA COMMONS © 2024

Heringsdorf ist eine Gemeinde im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Augustenhof, Fargemiel, Görtz, Kalkberg, Klötzin, Rellin, Siggen, Süssau und Weilandtshof liegen im Gemeindegebiet und gehören als Ortsteile zur Gemeinde. Bei drei Ortsteilen spricht man landläufig von Gütern: Gut Augustenhof, Gut Görtz und Gut Siggen.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Orte:

Unterezentrum Oldenburg/H. ca. 8 km westlich

Oberzentrum Lübeck ca. 60 km südlich

Oberzentrum Kiel, ca. 65 km westlich

Bundesstraßen:

B 501 Heiligenhafen – Neustadt/Holstein im Ort

B 207 Oldenburg – Puttgarden (ca. 8 km westlich)

Autobahnanbindung:

A 1 Oldenburg – Lübeck – Hamburg; Weiterführung nach Norden zurzeit bis Heiligenhafen fertig gestellt.

Flughafen:

Lübeck Blankensee (ca. 70 km südlich)

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 120 km südlich)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt südlich an der Hauptortsdurchfahrtsstraße im Bereich einer Kurve.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: In näherer Umgebung befinden sich Wohnhäuser, ein Getränkemarkt, Sportplatz und ein Kindergarten.

Beeinträchtigungen: Keine erkennbar.

Topografie: Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 16,00 m ü.N.N.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 60 m

Mittlere Tiefe:	ca. 11 m
Form:	unregelmäßig.
Grundstücksgröße:	631 m ² (lt. Grundbuch)
Ausrichtung:	Osten;
Besonderheit:	Überschmal; ungünstige Form.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptortsdurchfahrtsstraße, Kreisstraße Nr. 40.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und erschlossen; einseitig Gehwege, Beleuchtung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss. Abwasserentsorgung zentral.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
Anmerkung:	Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Besteht nach Auskunft des Bauamtes nicht.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Bestehen nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine. ¹
Denkmalschutz:	Besteht nicht.

¹ Schriftliche Mitteilung Kreis Ostholstein am 12.03.2024.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

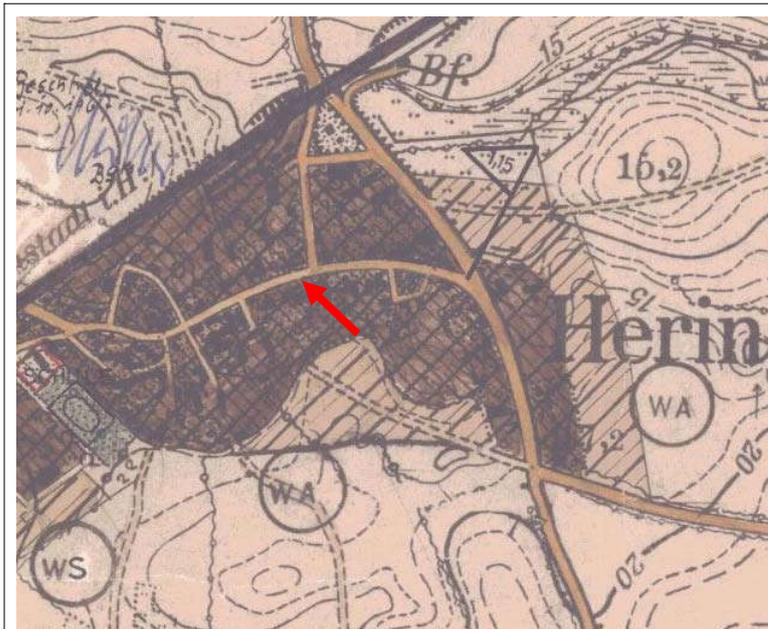


Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (Einfügekriterien in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil).

Innenbereichssatzung: --

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Ostholstein fand nicht statt; von der Amtsverwaltung Oldenburg Land wurden folgende Genehmigungen bereitgestellt:

18.07.1961 1023/61 Anbau Garage, Erweiterung Stallbau, Bau Kläranlage

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen – nach äußerer Sichtung - augenscheinlich dem Genehmigungsumfang, so dass im Weiteren von einer **Legalität der baulichen Anlagen** ausgegangen wird.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.

Beitrags- und Abgabenzustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.²

² Die Straße ist klassifiziert, die Straßenbaulast liegt somit beim Kreis Ostholstein; Ausbaumaßnahmen mit Kosten wurden von der Amtsverwaltung nicht mitgeteilt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es besteht Eigennutzung durch eine Eigentümerin.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • massiv gemauert; • eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss • Ziegel-Außenmauerwerk (Aufbau nicht bekannt; ggf. mit Luftschicht); 	
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion, • Kaltdach, • Dämmung nicht bekannt, mutmaßlich ohne • roter Tondachstein (Original-eindeckung); • Zustand: in Ordnung, überaltert 	
Keller	Lt. Bauunterlagen ohne Keller	
Erd-/Obergeschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecke (<i>Annahme baujahresentsprechend, Hinweis Schnittzeichnung</i>) 	

Fundament:	<ul style="list-style-type: none"> • Feldsteine oder Beton 	
Baujahr:	Um 1925, Garage 1961	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht bekannt; nach äußerem Anschein keine Modernisierungen <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Dachfläche • Erneuerung Hauseingangstür • Erneuerung Innentüren • Erneuerung aller Fenster • Erneuerung der Elektrik • Erneuerung aller Wasserleitungen • Erneuerung aller Abwasserleitungen • Innenräume streichen/putzen 	
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht bekannt 	
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht bekannt 	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht bekannt 	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<ul style="list-style-type: none"> • <i>vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</i> 	
Wohnfläche:	rd. 75 m ²	
Brutto-Grundfläche:	rd. 151 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Einfamilienwohnhaus	<p><i>Es fand keine Innenbesichtigung statt.</i></p>
Innenwandbekleidungen:	Nicht bekannt	
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> o Holzfenster älteren Baujahrs, überaltert, tlw. schadhaft, einfachverglast 	
Türen:	Nicht bekannt	
Heizung:	Nicht bekannt	
Sanitär:	Nicht bekannt	
Elektro:	Nicht bekannt	
Barrierefreiheit:	besteht nicht	
Energieausweis:	nicht vorhanden	

Gesamtzustand:	<i>deutlich modernisierungsbedürftig</i>	
----------------	--	--

Außenanlagen:	1. zum Einfamilienwohnhaus	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks 	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzzaun und Sträucher 	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> • verwildert 	
Zuwegung	<ul style="list-style-type: none"> • Betonplatten 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • 	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück** in **23777 Heringsdorf, Lübsche Straße 39** zum Wertermittlungstichtag 23.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heringsdorf	74	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heringsdorf	3	55	631 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks



Abbildung 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2024

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Einfamilienhaus
Grundstücksfläche	=	631 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.02.2024	× 0,90	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E2
Anbauart	freistehend		× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 129,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	631	× 0,99	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	× 0,90	E4
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 115,47 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 115,47 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 115,47 €/m²	
Fläche	× 631,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 72.861,57 € rd. <u>72.862,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 ermittelt mit insgesamt rd. **72.862,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt üblicherweise durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen. Wegen der sehr hohen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und der im Laufe der Jahre 2022/23 zu beobachtenden Stagnation bzw. Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt wegen u.a. deutlicher Finanzierungszinssteigerungen, Energiekrise, Ukraine-Krieg, Baukostenexplosion, wird nicht weiter von steigenden Bodenwerten ausgegangen; Viel mehr wird ein **Preisrückgang** von mind. 10 % seit 01.01.2022 als sachgerecht angesehen und angewendet. Diese Einschätzung erfolgt trotz der Belassung des Bodenrichtwertes auf dem Niveau von 2022 in der Neufestsetzung 01.01.2024.
- E2** Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal

zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Osten = Faktor 1,0

- E2** Durch die Lage direkt an der Kreisstraße 40 kommt es im Vergleich zur mittleren Lage in der Bodenrichtwertzone zu überdurchschnittlichen Geräuschimmissionen durch den besonders sommerlich sehr starken Straßenverkehr; für dieses Lagekriterium werden regelmäßig Abschläge zwischen 10 und 25 % vorsehen; vorliegend werden rd. 10 % vom Bodenwert wegen der Mikrolage und der vorhandenen Immissionen frei geschätzt und abgezogen (vgl. [1], Seite 791)..
- E3** Größenanpassung nach Tabelle des Gutachterausschusses Ostholstein zur Anpassung abweichender Grundstücksgrößen.
- E4** Das Bewertungsgrundstück ist schmal langgestreckt mit einem Breiten/Tiefenverhältnis von etwa 5:1; aufgrund des ungünstigen Zuschnitts wird entsprechend der Literaturlauswertungen für über tiefe und schmale Grundstücke ein Abschlag in Höhe von 10 % für sachrecht erachtet.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm-) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel

und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	<i>Einfamilienhaus</i>	<i>Erläuterungen</i>
Berechnungsbasis		
• <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	151,00 m ²	Vgl. Anl. 8
Baupreisindex (BPI) 23.02.2024 (2010 = 100)	177,9	
Normalherstellungskosten		
• <i>NHK im Basisjahr (2010)</i>	859,00 €/m ² BGF	Im Folgenden
• <i>NHK am Wertermittlungsstichtag</i>	1.528,16 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• <i>Normgebäude</i>	230.752,16 €	
• <i>Zu-/Abschläge</i>		
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	230.752,16 €	
Alterswertminderung		
• <i>Modell</i>	linear	Im Folgenden
• <i>Gesamtnutzungsdauer (GND)</i>	80 Jahre	
• <i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	64 Jahre	
• <i>prozentual</i>	20,00 %	
• <i>Betrag</i>	46.150,43 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• <i>Gebäude (bzw. Normgebäude)</i>	184.601,73 €	
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>		
Gebäudewert (inkl. BNK)	184.601,73 €	

Gebäudesachwerte insgesamt		184.601,73 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.538,05 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	190.139,78 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	72.862,00 €
vorläufiger Sachwert	=	263.001,78 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	263.001,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	105.875,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	157.126,78 €
	rd.	157.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis (vgl. Anl. 8)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufe (* = nach als bereits durchgeführt unterstellter Sanierung des Gebäudes)				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0*		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0*		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0*		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0*		
Heizung	9,0 %			1,0*		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0*		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (* = nach als bereits durchgeführt unterstellter Sanierung des Gebäudes)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach*	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren *	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen*	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden*	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen*	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung*	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder temperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung*	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

<u>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:</u> Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	23,0	134,55
2	650,00	22,0	143,00
3	745,00	55,0	409,75
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			687,30
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
gewogene, standardbezogene NHK 2010		687,30 €/m ² BGF	
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter			
<input type="checkbox"/>	Objektgröße	<input type="checkbox"/>	1,25

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	859,13 €/m ² BGF
	rd.	859,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Keine.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Eingangswindfang im Bestand ohne Werteinstufung.

Besondere Einrichtungen

Keine bekannt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (184.601,73 €)	5.538,05 €
Summe	5.538,05 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude **wurde im Jahr 2024 kernsaniert** (als bereits durchgeführt unterstellt)).

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
-----------------------------------	---------------------

• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2024} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre} = 2008.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2008 = 16 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 64 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (64 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 16 Jahren =) 2008.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 64 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 2008**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors	Aus Bundesdurchschnitt Ø D 2013	Ableitung Gutachter- ausschuss 2021
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	0,92	1,25
Einflussgröße „Konjunktur“ (Entwicklung der Kaufpreise 2013 - 2024)	+ 0,25	-
Einflussgröße „Konjunktur“ (Entwicklung der Kaufpreise seit 2/2022)		- 0,12
Einflussgröße „Bauart“ (kpl. Sanierungsobjekt)	- 0,15	- 0,13

mit Risiken, ungünstige Lage)		
ermittelter Sachwertfaktor	1,02	-
Örtliche Auswertung	-	1,00

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		- 105.875,00 €
1. Sanierung Dachfläche ca. 110 m ² x 350,00 €/m ²	- 38.500,00 €	
2. Erneuerung Hauseingangstür ca. psch.	- 3.500,00 €	
3. Erneuerung Innentüren kpl. ca.	- 4.000,00 €	
4. Erneuerung aller Fenster ca. 12 Stück. á 1.000 €	- 12.000,00 €	
5. Erneuerung der Elektrik ca. 75 m ² WFL x 150,00 €/m ²	- 11.250,00 €	
6. Erneuerung aller Wasserleitungen wie oben	- 11.250,00 €	
7. Erneuerung aller Abwasserleitungen ca. 75 m ² WFL x 100 €/m ²	- 7.500,00 €	
8. Innenräume streichen/putzen 75 m ² W FL x 3,4 x 25,00 €/m ²	- 6.375,00 €	
9. Architekt 12 % ca.	- 11.500,00 €	
Summe		- 105.875,00 €

Der Sanierungsaufwand entspricht etwa 1.420,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilisierung:

** vgl. [2], Bd. III, S. 3.02.2/2.1/5, Pauschalansatz für Modernisierungskosten bei Einfamilienhäusern und vergleichbarer Gebäude: 13 – 20 Punkte: ca. 905,00 €/m² bis 1.330,00 €/m²

Änderung Gebäudetyp – 5% und angestrebter Ausstattungsstandard (ASS) 80 % mittel, 20 % gehoben (- 15 %);
= ca. 905,00 €/m² (Mittelwert) x 0,95 (Gebäudetypkorrektur); x 0,85 (ASS-Korrektur) Anpassung x BPI 1,771 x Risikoobjekt 1,05 = =

rd. **1.360,00 €/m² WFL** -> für das Bewertungsobjekt.

2 Auf Wohn-/Nutzflächen bezogene Kostentabellen	
2.1 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten: Pauschalsätze für das Gesamtgebäude (für Wohnobjekte)	
[1] Modernisierungspunkte ¹⁾	[2] Pauschalsätze für Modernisierungskosten ^{2) 3) 4)} [€/m ² Wfl.]
0	0
1 bis 3	100 bis 240
4 bis 7	310 bis 525
8 bis 12	585 bis 850
<u>13 bis 20</u>	<u>905 bis 1.330</u>
Kernsanierung	1.600
Neubau	2.220

Tab. 2.1-1: Pauschalsätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode (Kostenstand 2010, inkl. 18 % BNK) für Modernisierungen auf einen gehobenen Ausstattungsstandard (i.S.d. NHK 2000)⁵⁾

Die Pauschalsätze gelten für ein Normgebäude vom Typ 1.01 (gem. NHK 2000, Wfl. = 142 m²); zur Berücksichtigung abweichender Gebäudetypen bzw. Objektgrößen vgl. Tab. 2.1-2 und Tab. 2.1-3.

Abb. 5: Modernisierungskosten pro m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Modernisierungsintensität.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Durch den Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum Sachwert.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Dabei wird eine vorhergehende Gebäudegrundsanierung als Voraussetzung für eine Vermietung **als bereits durchgeführt unterstellt**.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		75,00	10,00	750,00	9.000,00
Stellplätze	2	2	-	-	60,00	720,00
Summe			75,00		810,00	9.720,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.749,60 €
jährlicher Reinertrag	=	7.970,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,02 % von 72.862,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	2.200,43 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.769,97 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,02\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 64$ Jahren Restnutzungsdauer	×	28,181
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	162.603,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	72.862,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	235.465,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	105.875,00 €
Ertragswert	=	129.590,52 €
	rd.	130.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anl. 8)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses Ostholstein
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,88 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	0,84
Einflussfaktor „Lage“	x	1,04
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,20
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,02 %

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	- 105.875,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Sanierung Dachfläche ca. 110 m² x 350,00 €/m² 	- 38.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • 2. Erneuerung Hauseingangstür ca. psch. 	- 3.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • 3. Erneuerung Innentüren kpl. ca. 	- 4.000,00 €

• 4. Erneuerung aller Fenster ca. 12 Stück. á 1.000 €	- 12.000,00 €	
• 5. Erneuerung der Elektrik ca. 75 m ² WFL x 150,00 €/m ²	- 11.250,00 €	
• 6. Erneuerung aller Wasserleitungen wie oben	- 11.250,00 €	
• 7. Erneuerung aller Abwasserleitungen ca. 75 m ² WFL x 100 €/m ²	- 7.500,00 €	
• 8. Innenräume streichen/putzen 75 m ² W FL x 3,4 x 25,00 €/m ²	- 6.375,00 €	
• 9. Architekt 12 % ca.	- 11.500,00 €	
Summe		- 105.875,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **157.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **130.000,00 €** ermittelt.

4.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[157.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 130.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } 149.000,00 \text{ €}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück** in **23777 Heringsdorf, Lübsche Straße 39**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heringsdorf	74	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heringsdorf	3	55

wird zum Wertermittlungstichtag 23.02.2024 mit

rd. **149.000,- €**

in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interessen an dem Wertermittlungsergebnis.

Neustadt, den 12. März 2024

Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,- € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

5 Anlagen

Nr. Inhalt	Seiten
1. Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3. Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4. Lageplan	1
5. Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6. Grundrisse (Bauakte)	1
7. Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	2
8. Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	2
9. Fotos	4
	<hr/> 14

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

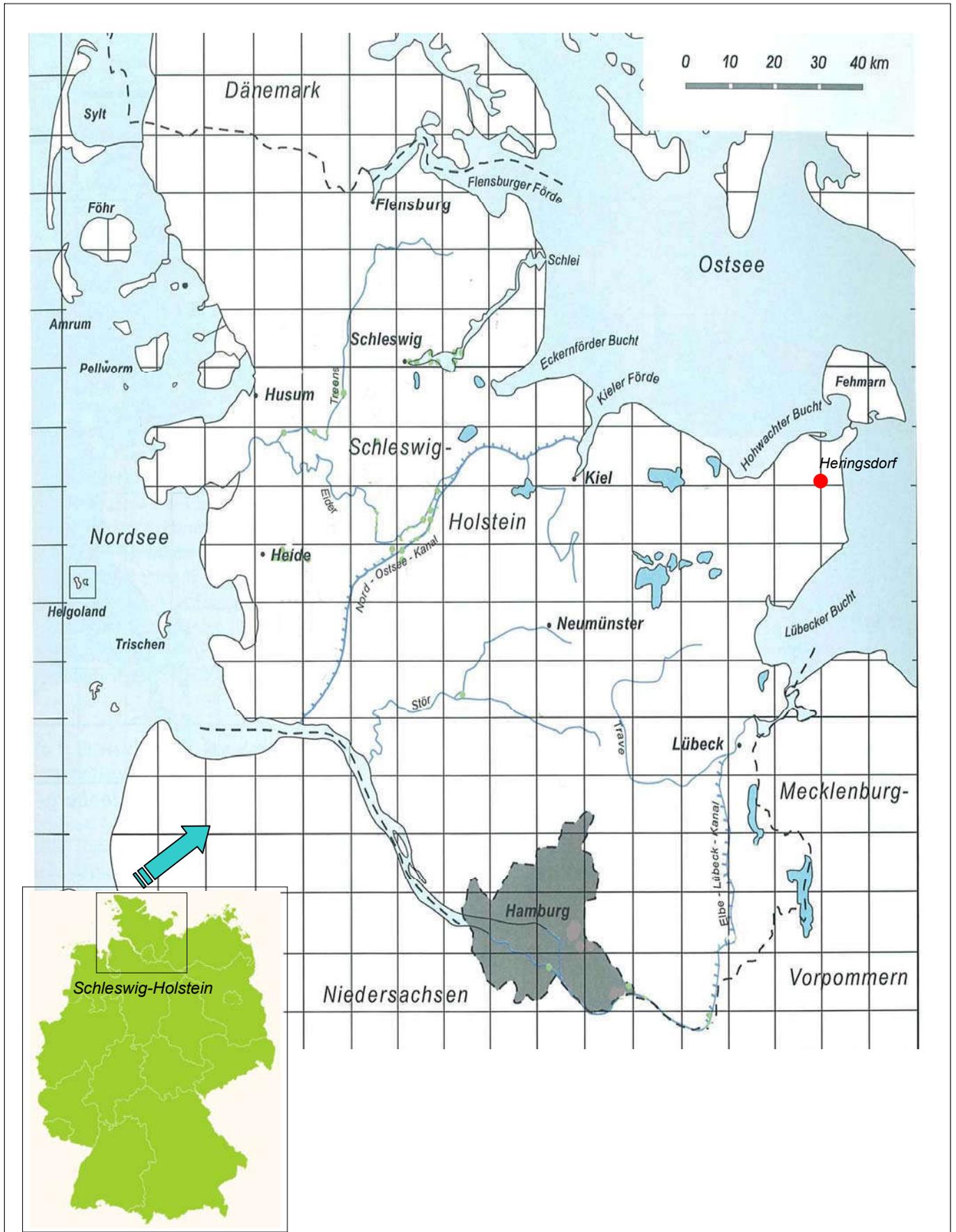
DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

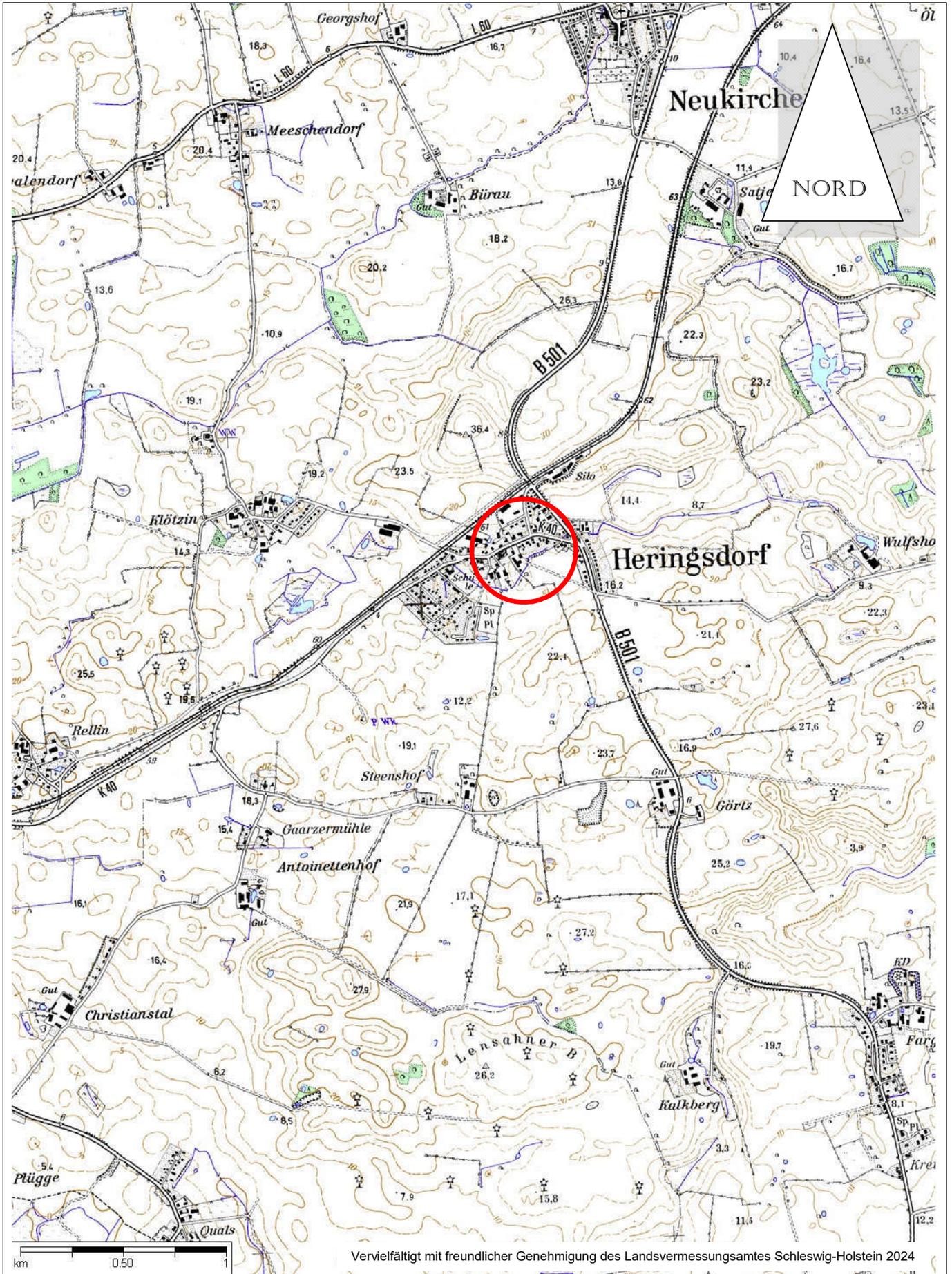
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischof, Bernhard,** ImmoWertV21; Synopse zur ImmoWertV 2010, 1. Aufl. 2021 ©
- [4] **Bauleitplanungen der Gemeinde Heringsdorf, Flächennutzungsplan,** , diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [8] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbilddaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2024
- [9] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 02.05.2015, © Neustadt/H. 2024
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2024
- [11] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2024

Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



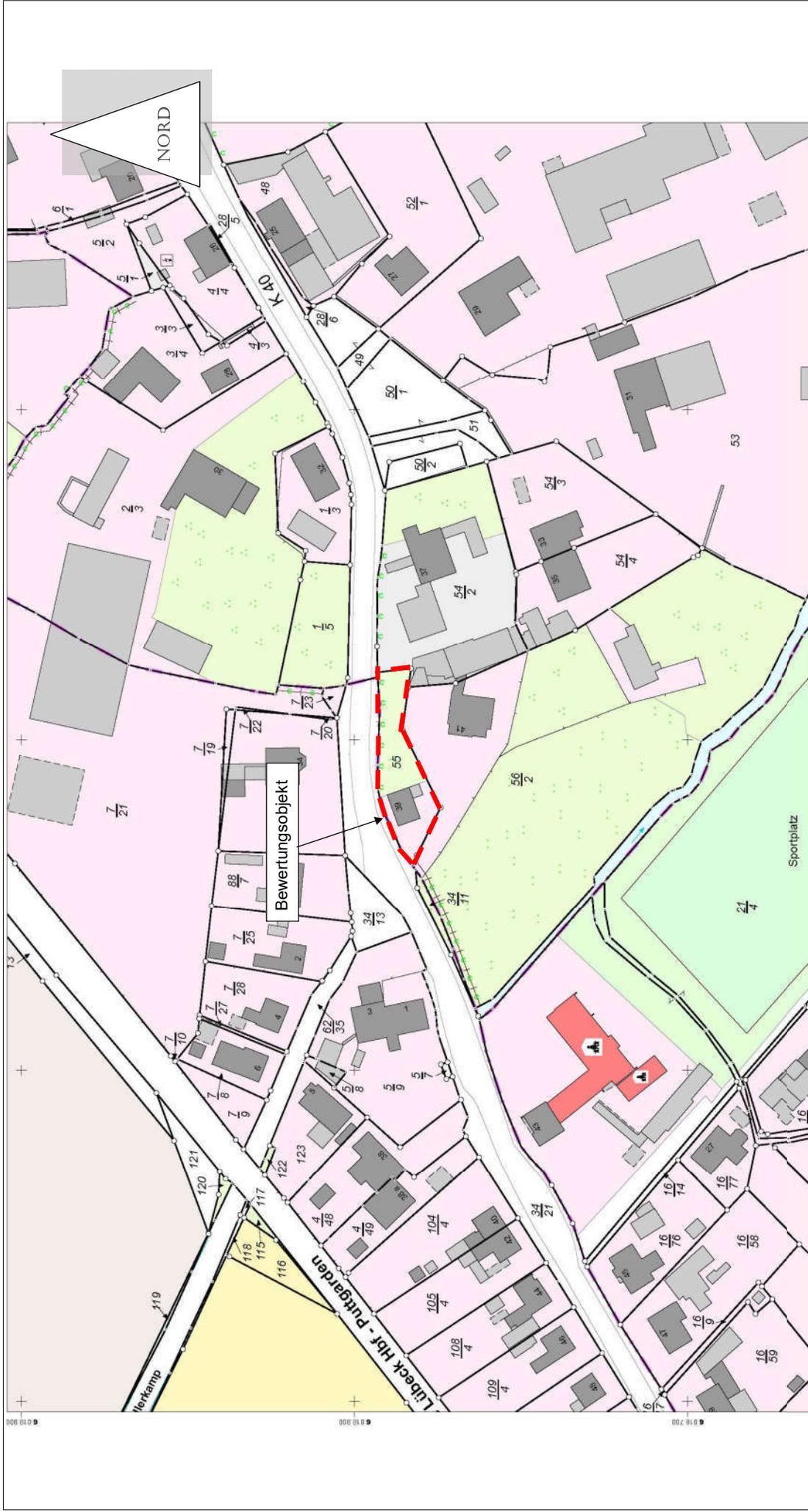
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungsstelle



Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage

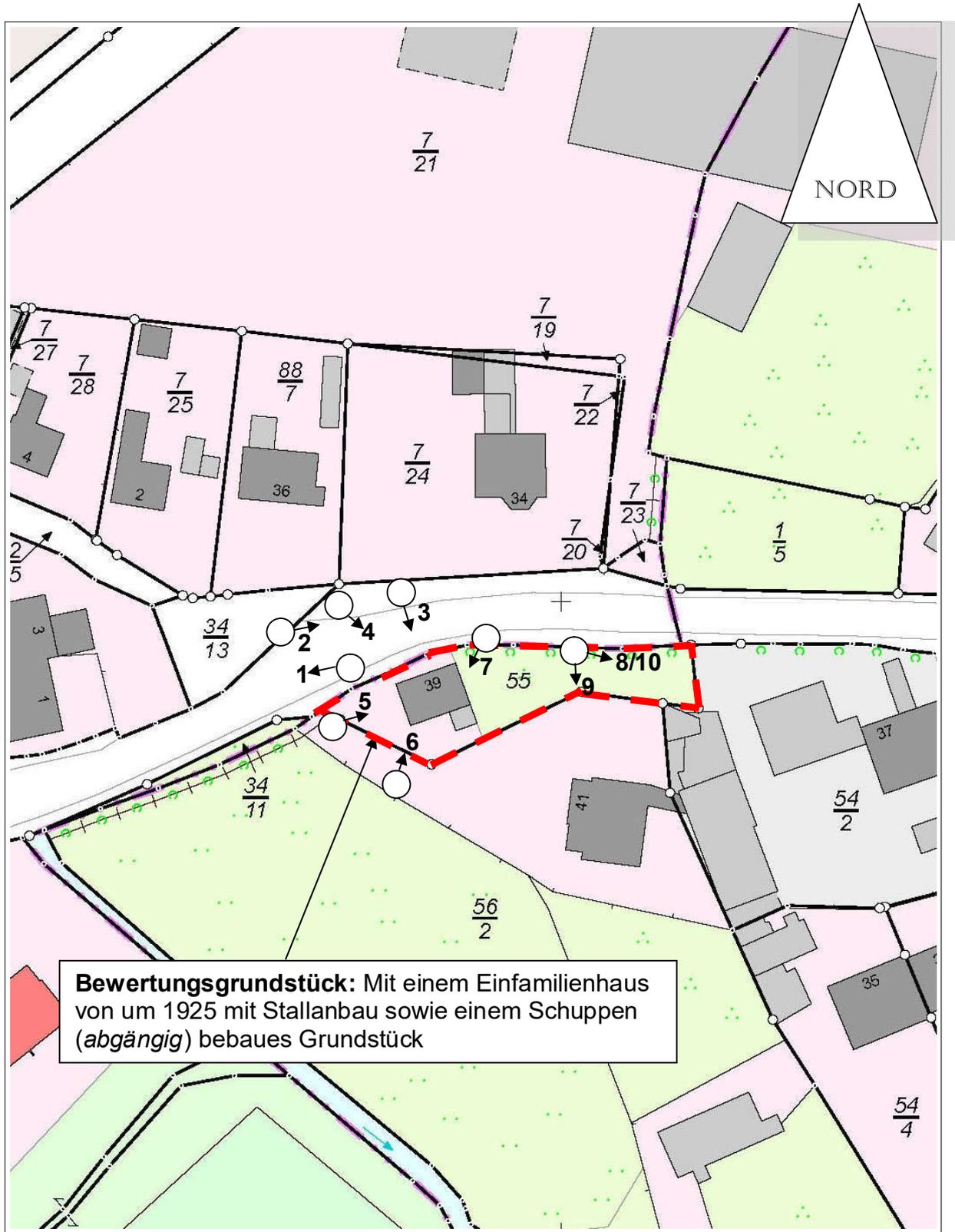


Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
 Ertelnde Stelle: L.VermGeo.SH
 Mercator
 24108 Kiel
 Telefon: 0431-383-2019
 E-Mail: Geoserver@L.VermGeo.landsh.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:1.000
 Erstellt am 15.01.2024, Datenbestand vom 13.11.2023
 Flurstück: 55
 Flur: 3
 Gemarkung: Heringsdorf
 Gemeinde: Heringsdorf
 Kreis: Ostholstein

Maßstab: 1:1.000
 Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabakalen maßgebend.
 Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben, Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Landesvermessungsbehörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz n. der jeweils geltenden Fassung).

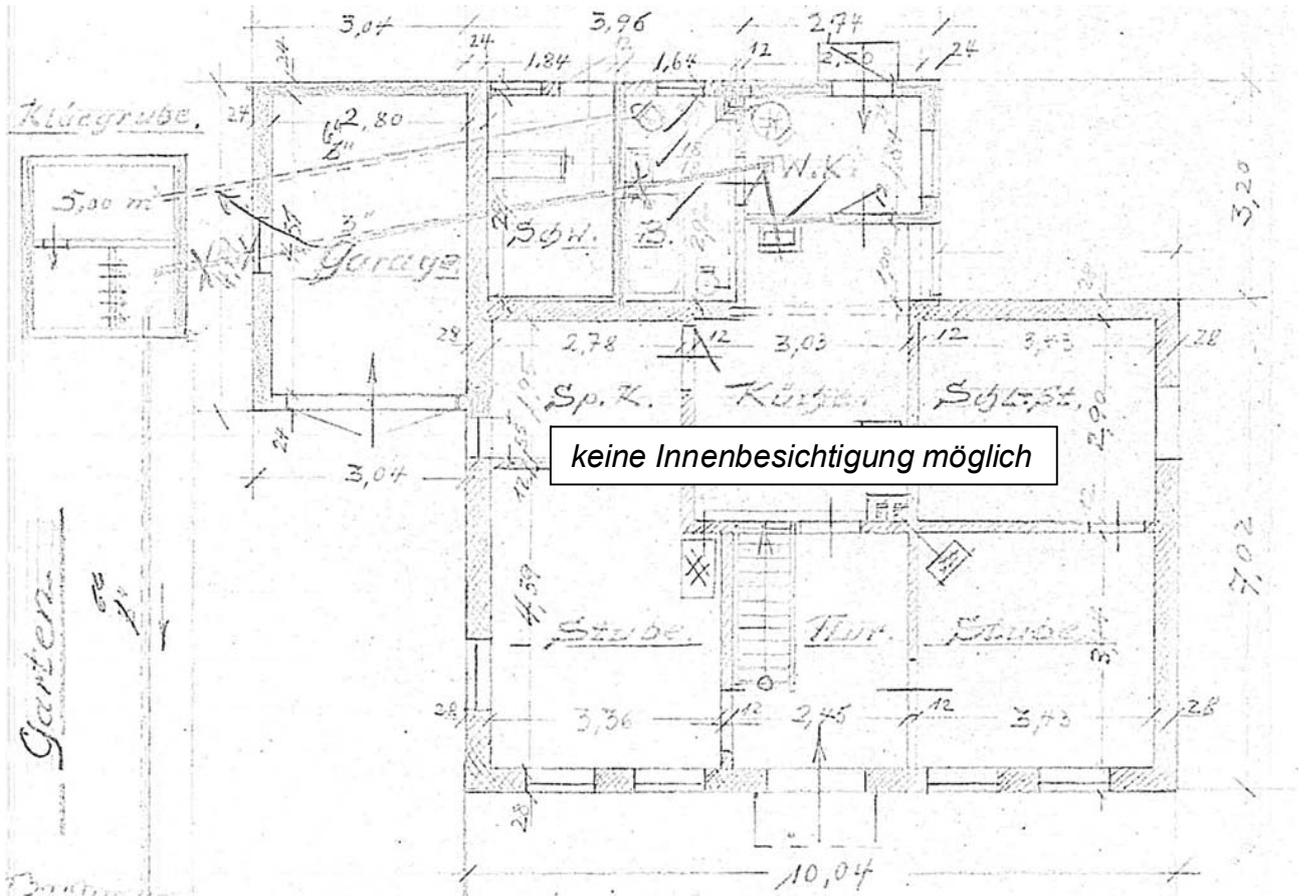
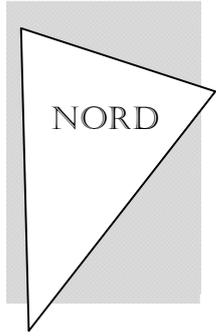
Lageplan



Bewertungsgrundstück: Mit einem Einfamilienhaus von um 1925 mit Stallanbau sowie einem Schuppen (abgängig) bebautes Grundstück

○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

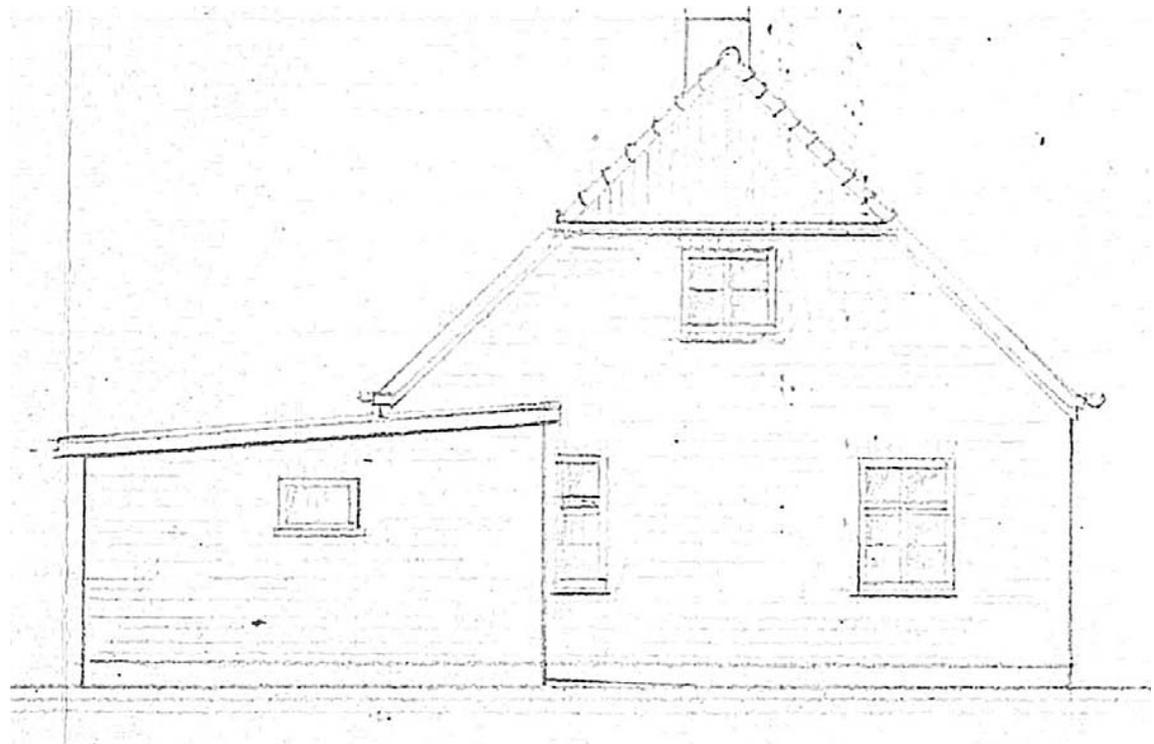
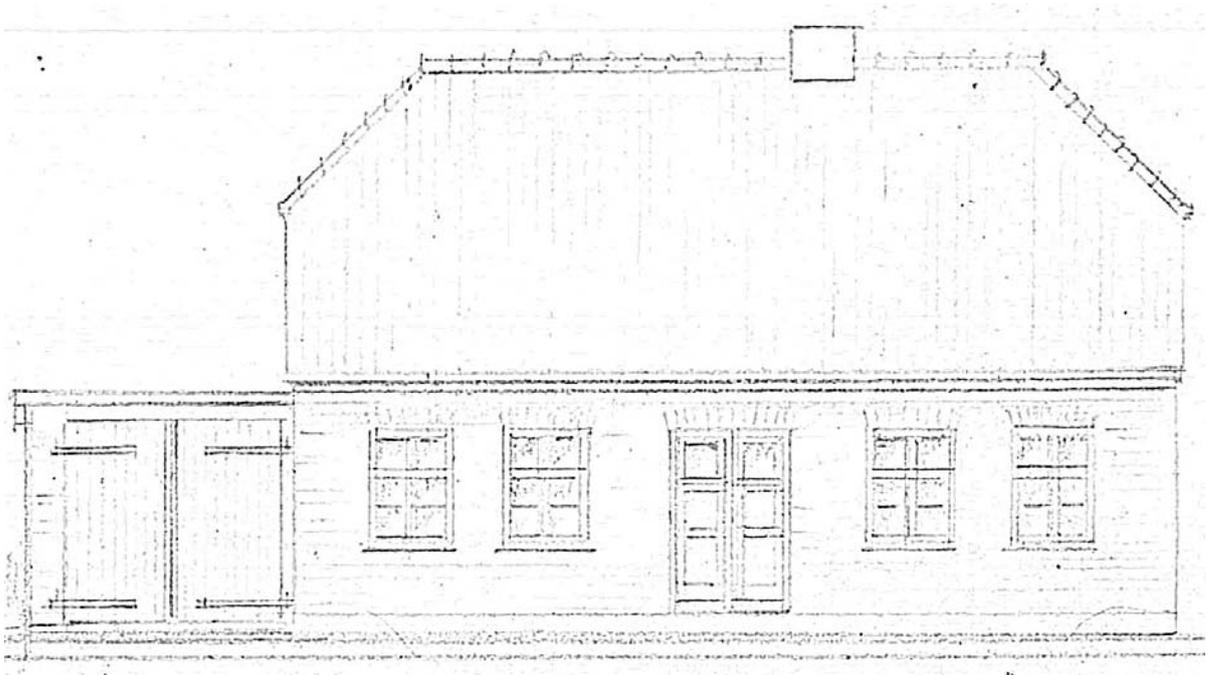
Erdgeschoss



Straße

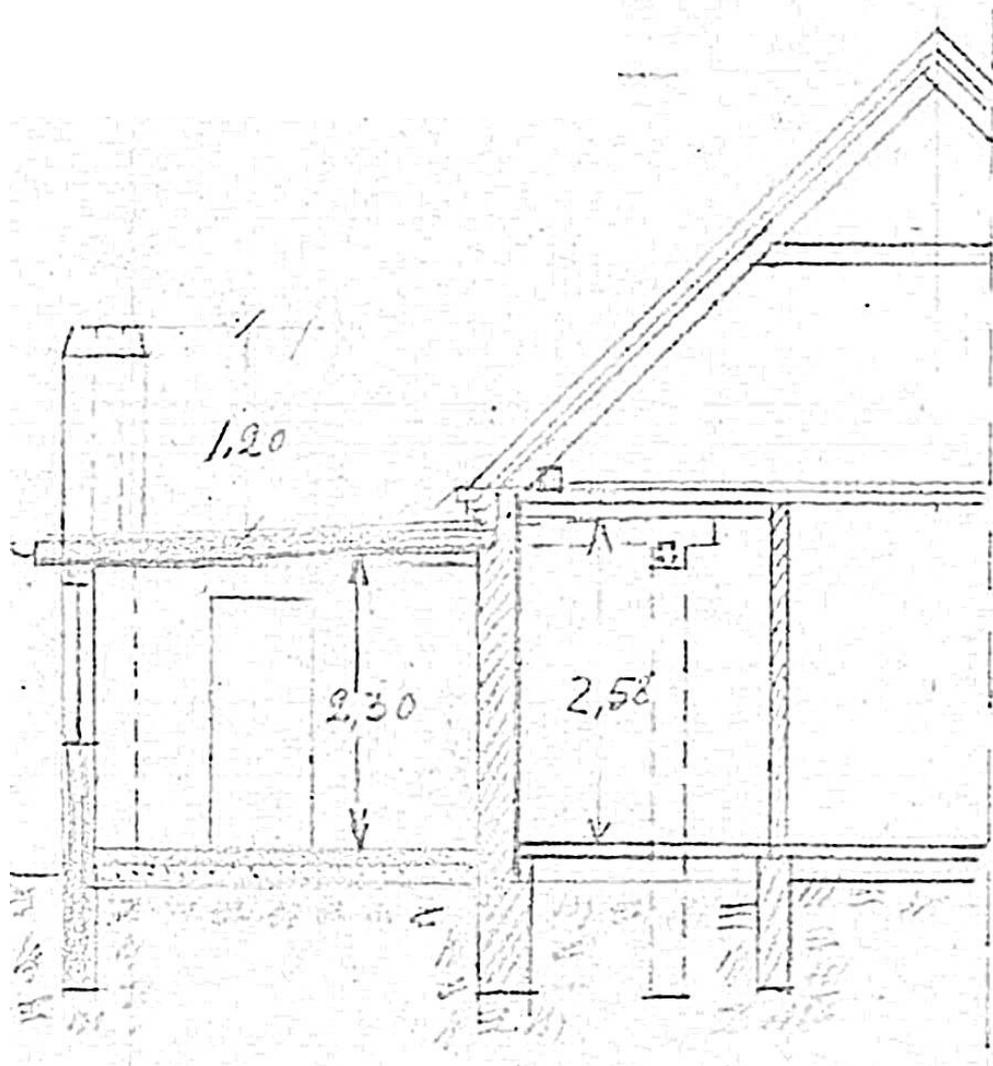
Ansichten / Schnitt

Nordansicht (Straße)



Ostansicht

Schnitt



Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

A: Flächenberechnungen (aus Grundriss, Bauakte abgeleitet)

Erdgeschoss					
Flur	2,45 m	x	3,44 m		
-	0,90 m	x	2,20 m	=	6,45 m ²
Stube 1	3,36 m	x	4,39 m	=	14,75 m ²
Stube 2	3,44 m	x	3,43 m	=	11,80 m ²
Schlafzimmer	2,90 m	x	3,43 m	=	9,95 m ²
Küche	3,03 m	x	2,90 m		
+	1,00 m	x	2,74 m	=	11,53 m ²
Speisekammer	2,78 m	x	1,95 m	=	5,42 m ²
Bad	1,64 m	x	2,92 m	=	4,79 m ²
Stall	1,84 m	x	2,92 m	=	5,37 m ²
Werkkammer	2,50 m	x	1,84 m	=	<u>4,60 m²</u>
Wohnfläche gesamt				=	74,66 m² rd. 75,00 m²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 75,00 m² als zutreffend angenommen.

B: Brutto-Grundfläche

Wohnhaus	10,00 m	x	7,00 m	x	2 Ebenen		
+	3,00 m	x	3,50 m			=	150,50 m² Rd. 151,00 m²

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 151,00 m² für das Wohnhaus als sachrichtig angenommen.

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 5 und 6 (Lageplan und Grundriss)

Anlage 9



Foto 1: Lübsche Straße und Am Kellerkamp Richtung Westen



Foto 2: Lübsche Straße Richtung Osten



Foto 3: Straßenansicht, Norden



Foto 4: Straßenansicht Nordwesten



Foto 5: Westansicht



Foto 6: Südwestansicht

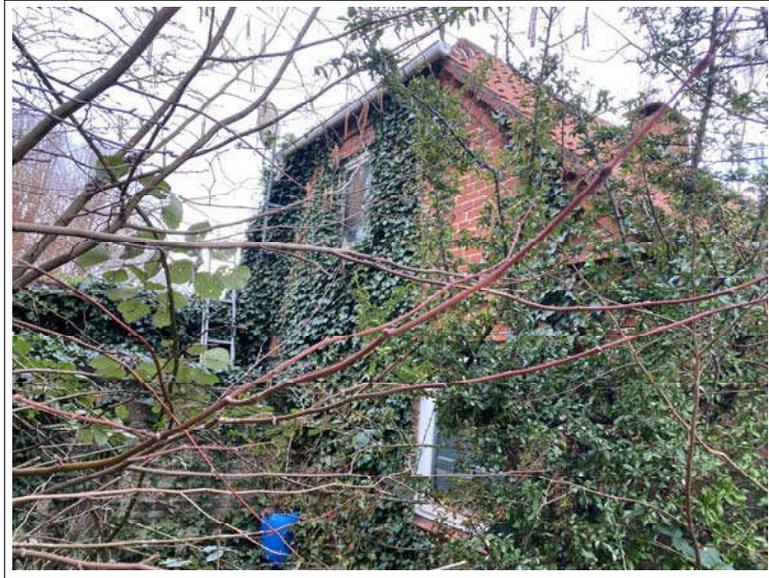


Foto 7: Nordostansicht



Foto 8: Gartenbereich, abgängige Bauten (1)



Foto 9: Gartenbereich, abgängige Bauten (2)



Foto 10: Gartenbereich, abgängige Bauten (3)



Foto 11: Gartenbereich, starker Bewuchs