

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg i. H.
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung

Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Ansicht Südwest

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1913
Objektanschrift	Alte Bahnhofstraße 7, 23769 Fehmarn
Wertermittlungsstichtag	27. August 2025 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße	301 m ²
Wohnfläche ca.	100 m ²
Grundbuch von Westfehmarn, Blatt 218	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Petersdorf, 005, 112
Verkehrswert	135.000 €
Lasten und Beschränkungen, GB, II. Abteilung	keine

Datum: 10. Oktober 2025

Unterschrift
Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE.....	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
1.2	Beantwortung der Fragen des Gerichts.....	6
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	7
3.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....	8
3.1	Nutzung	8
3.2	Lage	8
3.2.1	Resümee zur Lage	10
3.3	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben.....	10
3.3.1	Das Grundbuch	10
3.3.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen.....	10
3.3.3	Das Baulastenverzeichnis.....	11
3.3.4	Erschließungsbeiträge.....	11
3.3.5	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge	11
3.4	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
3.4.1	Form und Größe.....	11
3.4.2	Erschließungszustand	11
3.5	Sonstige Beschaffenheit	12
3.5.1	Beschaffenheit Grundstück	12
3.5.2	Beschreibung/ Beschaffenheit Gebäude und Außenanlagen	12
3.5.3	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)	13
3.5.4	Resümee und energetischer Zustand	14
3.5.5	Bemessung der Nutzfläche, des umbauen Raumes und des Maßes der baulichen Nutzung	14
3.5.6	Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer	16
4.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	19
4.1	Grundlagen	19
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
4.1.2	Kaufpreissammlung	19
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21.....	19
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV.....	21
4.3	Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV	23
4.3.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	23
4.3.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten	23
4.3.3	Werthaltige besondere Bauteile.....	24
4.3.4	Wertminderung wegen Alters	25
4.3.5	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25

4.3.6	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht	25
4.3.7	Marktanpassung	26
4.3.8	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	27
4.3.9	Sachwert	29
4.3.10	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung	29
4.4	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV	30
4.4.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	30
4.4.2	Rohertrag	30
4.4.3	Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag	32
4.4.4	Liegenschaftszinssatz	33
4.4.5	Vorläufiger Ertragswert	34
4.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.4.7	Ertragswert	35
5.	VERKEHRSWERT	36
6.	VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN UND GESETZE/ LITERATURVERZEICHNIS	37
7.	VERSICHERUNG / ERKLÄRUNG DER GUTACHTERIN	37
ANLAGEN	38	
1.	Regionalplan	38
2.	Ortsplan	39
3.	Flurkarte (nicht maßstabsgerecht)	40
4.	Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)	41
5.	Ausschnitt F – Plan der Stadt Fehmarn (nicht maßstabsgerecht)	43
6.	Auszug Bodenrichtwertkarte 01.01.2024 (nicht maßstabsgerecht)	44
7.	Fotodokumentation	45

Abkürzungen:

BV	- Bestandsverzeichnis
KG	- Kellergeschoss
EG	- Erdgeschoss
OG	- Obergeschoss
DG	- Dachgeschoss
SB	- Spitzboden
BJ	- Baujahr
BK	- Baukörper
W	- Wohnung
WE	- Wohnungseigentum
TE	- Teileigentum
SE	- Sondereigentum
KP	- Kaufpreis
VW	- Vergleichswert
EW	- Ertragswert
SW	- Sachwert
HK	- Herstellungskosten
BRW	- Bodenrichtwert
EFH	- Einfamilienhaus
ELW	- Einliegerwohnung
DHH	- Doppelhaushälfte
MFH	- Mehrfamilienhaus
Gb	- Geschosswohnungsbau
FLK	- Freilegungskosten
Wfl.	- Wohnfläche
Nfl.	- Nutzfläche
HAR	- Hausanschlussraum
HWR	- Hauswirtschaftsraum

Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr ca. 1913, Fassade massiv, geputzt, Satteldach Holzkonstruktion, gedeckt mit Betondachsteinen, Kunststofffenster weiß, Dacherneuerung ca. 1980, Heizung und Fenster 1997,

Erdgeschoss: Flur, drei Zimmer, Küche, Gäste WC, Bad mit Wanne, Heizöllagerraum separat

Dachgeschoss: zwei Räume, Abstellraum, kleines WC, allgemein ungünstiger Grundriss

Wohnfläche: ca. 100 m², **Nutzfläche:** ca. 109 m² **Heizmedium:** Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, **Außenanlagen:** Rasen, erheblicher Instandhaltungstau vorh.

1. Zusammenstellung der Ergebnisse

1.1 Übersicht zur Berechnung

Verkehrswert des Grundeigentums: Grundbuch von Westfehmarn, Blatt 218		
Bodenwert, unbelastet	:	58 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.	:	193 €/m²
Grundstücksgroße gesamt		301 m²
Art der künftigen Nutzung	:	Wohnen
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche	:	100 m²
Sachwertverfahren:		
vorläufiger Sachwert	:	105 T€
marktangepasster vorläufiger Sachwert	:	147 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-12 T€
Sachwert	:	135 T€
Ertragswertverfahren:		
vorläufiger Ertragswert	:	135 T€
Eckdaten		
Jahresrohertrag	:	10.392 €/a
Jahresreinertrag	:	8.418 €/a
Liegenschaftszinssatz	:	2,00 %
Restnutzungsdauer	:	12 Jahre
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-12 T€
Ertragswert	:	123 T€
Verkehrswert abgeleitet aus dem Sachwertverfahren		
Verkehrswert gerundet	:	135 T€
Zubehör	:	nicht wertrelevant
Verkehrswert gerundet	:	135 T€
Verkehrswert / Wohnfläche :		1.350 €/m²

Gemäß dem Marktbericht der OTTO STÖBEN GmbH bewegen sich die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser im einfachen bis mittleren Marktsegment in Ostholstein zwischen 1.500 € und 2.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Der für das vorliegende Objekt ermittelte Wert liegt unterhalb dieser Preisspanne. Dies ist insbesondere auf die geringe Restnutzungsdauer sowie den baulichen Zustand des Gebäudes zurückzuführen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Instandhaltungszustand und des hohen Gebäudealters ist der ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche als angemessen einzustufen.

1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- | | | |
|--|---|--|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage | - | siehe Punkt 3.1 |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen | - | siehe Punkt 3.3.5 |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen, | - | keine |
| d) Verdacht auf Hausschwamm | - | augenscheinlich nicht
Vorhanden, ist jedoch aufgrund des
Alters des Gebäudes nicht
auszuschließen |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | - | nein |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger | - | Thorsten Röhrke
Neue Straße 16
23769 Fehmarn |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld | - | keine Hausverwaltung,
kein Hausgeld |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - | nein |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß
§ 17 WoBindG besteht | - | nein |
| f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist | - | nein |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind,
die nicht geschätzt wurden | - | nein |
| h) Ob ein Energiepass vorliegt | - | liegt nicht vor |

2. Allgemeine Angaben

Auftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Westfehmarn Blatt 218, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 2** eingetragenen Grundeigentums zu ermitteln.

Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung sind nicht zu beachten.

Das beauftragte Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt und bildet darüber hinaus keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 27.08.2025. Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

„(4) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

(5) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Ortsbesichtigung

Das Objekt wurde am 27.08.2025 besichtigt. Bei der Besichtigung anwesend waren der Schuldner und die Unterzeichnerin. Es waren alle Räume einsehbar. Die Aufnahme von Fotos innerhalb des Gebäudes wurde untersagt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

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, abhängig von der Zugänglichkeit des Objektes und der zur Verfügung gestellten Zeit, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wurde nicht die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, Heizungsanlagen, technischer Betriebseinrichtungen und Abwasseranlagen geprüft. Dies würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

Unterlagen

- Grundbuch von Westfehmarn, Blatt 218
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Fotos von außen
- Bodenrichtwertkarte

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Nutzung

Das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1913 zu Wohnzwecken errichtet. An der nördlichen Gebäudeseite befinden sich zwei kleine Anbauten, die seinerzeit als Ställe genutzt wurden. In einen ehemaligen Stallbereich wurde ein Bad eingebaut, in dem anderen befinden sich die Heizöltanks. Zum Wertermittlungstichtag ist das Gebäude vom Eigentümer bewohnt. Im Garten, auf der Nordseite des Gebäudes, steht ein Gartenhaus aus Holz.

3.2 Lage

Lage regional

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Petersdorf, im Norden der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Schleswig-Holstein, im Kreis Ostholstein, auf der Ostseeinsel Fehmarn (siehe Anlage 1 – Übersichtsplan). Fehmarn ist mit einer Fläche von 185 km² die drittgrößte Insel Deutschlands und weist einen durchschnittlichen Durchmesser von etwa 15 Kilometern auf. Die Stadt Fehmarn zählt rund 13.000 Einwohner.

Lage örtlich

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Petersdorf, einem Ortsteil Fehmarns, mit ländlicher Struktur, ca. 10 Kilometer vom Zentrum der Insel, dem Ortsteil Burg entfernt. Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden Bannedorf a. F., Landkirchen a. F. und Westfehmar, zu der Petersdorf gehört, zusammen.

Die Strände der Insel Fehmarn befinden sich in einem Umkreis von 3- 15 km ausgehend von Petersdorf. In der Nähe befindet sich das Naturschutzgebiet Wallnau (Wasservogelreservat).

Das Objekt liegt in der Nähe des Ortseingangs an einer Durchfahrtsstraße (Landstraße L 209) in einem gemischten Gebiet. Bis zum Ortszentrum des Ortsteils Petersdorf sind es ca. 100 m.

Verwaltung

Burg auf Fehmarn ist der zentrale Ort der Insel und Verwaltungszentrum Fehmarns.

Der Ortsteil Burg ist das wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum der Insel. Die Stadt Burg auf Fehmarn hat im Jahr 2003 mit den Umlandgemeinden fusioniert. Die heutige „Stadt Fehmarn“ setzt sich aus der ehemaligen Stadt Burg und den ehemaligen Landgemeinden zusammen.

Wirtschaft

Hauptwirtschaftszweige des Ortes Fehmarn sind Tourismus, Dienstleistung und Handwerk. Auf Fehmarn befindet sich der Fährhafen Puttgarden, der auch als Vogelfluglinie bekannt, Deutschland mit Skandinavien verbindet. Zurzeit erfolgt der Bau eines Tunnels zur festen Fehmarnbaltquerung. Durch die Großbaustelle ist eine wirtschaftliche Belebung der Insel möglich.

Gegenwärtig haben jedoch Tourismus und Naherholung Vorrang, begründet in der schönen Landschaft der Insel mit weiten Sandstränden, Wäldern, Feldern, Naturschutzgebieten und dem Ostseeheilbad Burg mit seinen geschichtsträchtigen Backsteinbauten. Fehmarn ist Segel- und Surfgebiet nebst

dazugehörendem produzierendem Gewerbe. In Burgstaaken befindet sich ein kombinierter Kommunal- und Yachthafen.

Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Petersdorf und im Gewerbegebiet des Stadtzentrums, in Burg, vorhanden.

Einige Geschäfte, wie ein Bäcker und ein Schlachter, sind in Landkirchen oder Petersdorf ansässig. Öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Behörden sowie Kindergärten und Schulen, einschließlich Gemeinschaftsschule, sind ebenfalls in Burg vorhanden. In Landkirchen befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterhin gibt es auf Fehmarn eine Schwimmhalle, ein Kino, Museen, Galerien und einen Yachthafen.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben über die Verlängerung der Bundesautobahn A 1, über die E47, über die Fehmarnsundbrücke, zu den einzelnen Orten. Lübeck und Kiel als Oberzentren sind in ca. 1,5 Stunden mit dem Auto zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung durchschnittlich.

öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert; eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

Immissionen

Es sind lagetypische Immissionen vorhanden wie Gerüche aus landwirtschaftlicher Tätigkeiten auf der Insel.

Bahnhof

Ein Bahnhof befindet sich auf Fehmarn im Ortsteil Puttgarden, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Durch den Neubau der Bahnstrecke auf der Vogelfluglinie fahren zurzeit keine Züge. Stattdessen fährt im Stundentakt ein Schnellbus als Schienenersatzverkehr.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 2 Stunden mit dem PKW zu erreichen.

Demographie

Der Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung weist aus, dass die Bevölkerungszahl auf Fehmarn, als einzigem Ort in Ostholstein, zunehmen wird (www.wegweiser-kommune.de). Das Durchschnittsalter wird sich jedoch erhöhen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Schülerzahlen sinken werden.

Ebenfalls wird die Anzahl der Personen im Erwerbsalter sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultieren kann. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Eine gute infrastrukturelle Entwicklung, insbesondere im Bereich der Personenbeförderung und der Versorgung voraussetzend, ist hier für alle Personengruppen und für die benannten Einrichtungen ein hohes Entwicklungspotential vorhanden.

3.2.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Lage des Objekts als Wohnstandort unmittelbar an der Dorfstraße ist zwar hinsichtlich der innerörtlichen Infrastruktur als gut zu bewerten, jedoch aufgrund der vorhandenen Immissionen insgesamt eher als mittel bis einfach einzustufen. Im Vergleich zur übrigen Insel ist die Wohnlage als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu beurteilen, da sich das Objekt weder in unmittelbarer Wassernähe noch in der direkten Umgebung des Inselzentrums befindet.

Geschäftslage

Keine Geschäftslage.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (sh. Anlagen) zu ersehen.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.3.1 Das Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Westfehmarn			Blatt 218	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Wirtschaftsart und Lage	Größe			
			Flur	Flurstück		ha	a	m²	
1	2	a	b		e	4			
1		Petersdorf a.F.	005	112	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße	–	3	01	
2	1	Petersdorf a.F.	005	112	Gebäude- und Freifläche, Alte Bahnhofstraße 7		3	01	

In der Zweiten Abteilung ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk (Sicherungsvermerk) eingetragen.

Eintragungen in Abt. III sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.3.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Flächennutzungsplan

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn in einem Gebiet, das als M – gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dargestellt ist.

Bebauungsplan (B- Plan) / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach BauGB § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Danach muss sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Satzungen

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit besitzen, bekannt geworden.

Baugenehmigung/ Baumaßnahmen

Es sind in der Bauakte der Stadt Fehmarn folgende Baugenehmigungen vorhanden:

1. „Neubau einer biologischen Kläranlage“ – 1959
2. „Schornsteinquerschnittsverengung“ – 1991
3. „Neubau eines Stellplatzes“ - 1998

Denkmalliste – öffentlich-rechtliche Beschränkung

Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

3.3.3 Das Baulastenverzeichnis

Mit Schreiben vom 10.10.2025 teilt Frau , Mitarbeiterin der unteren Bauaufsichtsbehörde und zuständig für das Baulastenkataster, mit, dass für dieses Grundstück keine Baulasten eingetragen sind.

3.3.4 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsanlage ist hergestellt, so dass daraus keine Beiträge mehr anfallen. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen.

3.3.5 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Das Grundstück ist nicht vermietet.

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

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.4.1 Form und Größe

Das 301 m² große Grundstück ist rechteckig. Es ist ca.15 m an der Straßenseite breit und 20 m tief. Die Straßenseite ist die Südseite, der Hof die Nordseite des Grundstücks.

3.4.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie Trinkwasser, Strom und Telefon voll erschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenanlage. Eine Glasfaserleitung ist in der Straße vorhanden.

Die Landstraße ist asphaltiert, ebenso der beidseitige Bürgersteig. Dieser wurde bereits mehrfach repariert.

3.5 Sonstige Beschaffenheit

3.5.1 Beschaffenheit Grundstück

Die Gutachterin geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind. Zu bemerken ist, dass sich auf dem Grundstück im vorderen Bereich eine zugeschüttete Kläranlage sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich eine ebenfalls zugeschüttete Güllegrube befinden soll.

3.5.2 Beschreibung/ Beschaffenheit Gebäude und Außenanlagen

Raumaufteilung:

Keller:	unter der Geschosstreppe befindet sich ein 55 cm tiefes Loch zum Lagern von Kartoffeln o. a.
Erdgeschoss:	Flur, Treppe, zwei Zimmer, Küche, Hausanschlussraum mit Heizung, WC (WC mit Spülkasten, Waschbecken, angedeutete Dusche mit Fußbodeneinlauf), Bad (Badewanne, Waschbecken) im Anbau
Dachgeschoss:	drei Zimmer (ein Zimmer ohne Fenster), Flur, WC (WC, Waschbecken)
Anbau (ehem. Stall):	3 x 1.000l Heizöltanks

Bauausführung und Ausstattung Wohnhaus:

Konstruktion:

Außenwände	:	Mauerwerk beidseitig geputzt, Wandstärke ca. 30cm
Innenwände	:	in Erdgeschoss massiv, beidseitig geputzt, im Dachgeschoss Leichtbauwände, beplankt mit Gipskartonplatten
Fassade	:	geputzt und gestrichen
Decken	:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen	:	Holztreppe
Dachgeschoss und Spitzboden	:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	:	Ziegel dunkelgrau
Sohle	:	unbekannt

Ausbau:

Innenwandbekleidung	:	Putz tapeziert und gestrichen, Tapeten, in Bad Fliesen, im WC: Fliesen hinter den Objekten in Küche: Holzbekleidung hinter der Küchenzeile
Deckenbekleidung	:	Holzpaneel gestrichen, sonst vorwiegend Tapeten, Dachgeschoss: Tapete gestrichen
Fußböden	:	Holzdielen, PVC- Belag, in Feuchträumen Fliesen, Küche PVC
Innentüren	:	Holz profiliert aus dem Baujahr, Holzlattentüren abgehend vom Hausanschlussraum, im DG sind zwei Türen noch nicht eingebaut aber bereit gelagert.
Fenster	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 1997
Einbauten	:	Küche alt abgängig, Kachelofen einfach, alt

Haustechnik:

Elektroinstallation	:	alt, teilweise auf Putz
Wärmeerzeugung	:	Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung	:	Warmwasserspeicher
Heizkörper	:	Plattenheizkörper
Sanitäre Installation	:	WC' s mit Spülkasten, Standard einfach
Kleine Photovoltaikanlage	:	1 kWp

Bauausführung und Ausstattung Anbau:

Konstruktion:

Außenwände	:	Mauerwerk teilweise geputzt, teilweise gestrichen, Wandstärke ca. 24 cm
Decken	:	Holzbalkendecke mit Vollholzschalung
Dacheindeckung	:	Bitumendachpappe
Sohle	:	Beton
Tür	:	Holzlattentür

Beschreibung Außenanlagen:

Vor dem Gebäude (Straßenseite)	:	teilweise Einfriedung mit Kirschlorbeerhecke, kein Tor in der Einfahrt, Parkplatz mit Kies befestigt, Rasen
Hinter dem Gebäude	:	Gehwegplatten Beton zum Hauseingang, Einfriedung mit Holzflechtwänden und tw. Maschendrahtzaun

3.5.3 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können sein:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur
alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- und andere

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Im Gebäude wurde die Elektroinstallation erneuert. Weiterhin wurde der Grundriss im Dachgeschoss geändert, so dass im Dachgeschoss drei Räume vorhanden sind. Ein Raum hat kein Fenster und wird als Abstellraum genutzt. Die Maßnahme ist jedoch noch nicht fertiggestellt. Es fehlen zwei Innentüren, die Spachtelung der Gipskartonoberfläche, bzw. die abschließende Wandbekleidung.

Der Zustand des Gäste-WC im Erdgeschoss und des WC im Dachgeschoss ist mangelhaft und nicht zeitgemäß. Die Innenwandbekleidung ist disharmonisch. An der Außenwand, insbesondere an der Südfassade, sind Abplatzungen von Putz und Farbe, auch an den Sohlbänken der Fenster, vorhanden. Aufgrund der unzureichenden Wärmedämmeigenschaften der Außenwände sind Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich nicht auszuschließen.

Grundriss

Der Grundriss entspricht dem Baustil der Errichtungszeit im ländlichen Raum und besteht aus eher kleinen Räumen mit überdurchschnittlichen Raumhöhen im Erdgeschoss. Die Treppe ist aufgrund dessen sehr steil. Badezimmer und Heizöllagerraum wurden nachträglich abgebaut.

3.5.4 Resümee und energetischer Zustand

Für das Gebäude liegt aktuell kein Energieausweis vor. Im Falle eines Verkaufs oder bei einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die Erstellung eines solchen Ausweises zwingend erforderlich. Angesichts des Alters der Gebäudehülle, der Fenster sowie der Heizungsanlage ist davon auszugehen, dass die Energieeffizienz des Gebäudes im unteren Bereich der Skala angesiedelt ist. Die vorhandene kleine Photovoltaikanlage trägt lediglich zu einer geringfügigen Verbesserung der energetischen Situation bei. Es ist erheblicher Instandhaltungsstau vorhanden.

3.5.5 Bemessung der Nutzfläche, des umbauen Raumes und des Maßes der baulichen Nutzung

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend, insbesondere bei einer ertragsorientierten Bebauung. Zur Ermittlung des Rohertrages ist es erforderlich, die Wohnfläche zu berechnen. Ebenso wird die Wohnfläche als maßgebliche Vergleichsgröße bei einem Vergleichswertverfahren benötigt.

Das Gebäude wurde aufgemessen, da Bauzeichnungen in der Bauakte nicht vorhanden waren. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung.

Wohnfläche

	Berechnung	Wohnfläche in m²	Zubehörräume in m²
Erdgeschoss			
Flur	5,20*1,97-0,265*0,51*0,5	10,18	
Raum 1	4,12*3,48	14,34	
Raum 2	4,10*3,48	14,27	
Küche	3,02*4,14	12,50	
Heizung	2,54*2,04	5,18	
WC	0,98*2,53	2,48	
Bad	2,55*2,57-1,47*0,46	5,88	
Heizöllageraum	2,67*3,80		10,15
Summe		64,83	10,15
Erdgeschoss gesamt			74,98

Dachgeschoss			
Raum 1	3,92*2,505-1,00*2,505*0,5-0,13*2,505	8,24	
WC	0,70*1,225+0,56*1,225*0,5	1,20	
Raum 2	4,69*2,16-0,68*0,43+0,07*4,26+(1,00*5,135-0,31*0,875)*0,5	12,57	
Raum 3 (ohne Fenster)	5,825*1,055+5,825*1,00*0,5+0,365*1,40+0,5	10,14	
Flur	2,315*0,095*0,5+2,315*0,7+1,05*0,795	2,57	
Summe		34,72	0,00
Dachgeschoss gesamt			34,72

Summe Zubehörräume			10,15
Summe Wohnfläche gesamt		99,55	
Nutzfläche gesamt			109,70
Wohnfläche gerundet		100,00	

Umbauter Raum

EG	Berechnung	umbauter Raum in m³
Wohnhaus	8,95*8,35*3,005	224,57
Anbau Bad	2,74*3,05*2,40	20,06
Anbau Öllager	3,07*4,00*2,40	29,47
		274,10
DG		
Wohnhaus	(7,845+2,16)*2*2,42*8,95	433,40
	2,16*0,92*8,95	17,79
		451,18

Umbauter Raum gesamt - gerundet	725
--	------------

Bauliche Ausnutzung

Die bauliche und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

GRZ

Gebäude		Fläche in m² gerundet
Hauptgebäude	8,95*8,35+2,74*3,05+3,07*4,00	95,37
Summe Grundfläche Gebäude		95

GRZ = 95 m²/301 m² ≈ 0,32

Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Berechnung der Geschossfläche ist für jedes Vollgeschoss die jeweils anrechenbare Fläche des Gebäudes zu ermitteln. Maßgeblich ist dabei die Definition des Vollgeschosses gemäß der Landesbauordnung (LBO). Nach dieser Definition handelt es sich bei dem vorliegenden Gebäude um ein eingeschossiges Bauwerk. Daher entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) der Grundflächenzahl (GRZ).

Resümee:

Die Bewertung des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile muss sich nach Art- und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Struktur der Umgebung ist homogen, das Gebäude fügt sich ein, so dass eine mögliche Erweiterung nur über eine Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde abgeklärt werden kann.

3.5.6 Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung** voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern und unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die zur modellkonformen Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren heranzuziehende Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre und entspricht der Anlage 1 ImmoWertV 2021. Die Restnutzungsdauer berechnet sich wie folgt:

Vorläufige Restnutzungsdauer

	EFH	Einheit
Baujahr ca.	1913	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 1930+80	1993	
Alter 2025-1930	112	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 1993-2025	-32	

Die Gesamtnutzungsdauer ist bereits abgelaufen.

Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung

„Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich ... insbesondere durch Modernisierung verlängern. Als Modernisierung definiert § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung „bauliche Maßnahmen, die

- 1. den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen,*
- 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder*
- 3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.*

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung“ [14]

Exkurs:

„Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 555b BGB bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart – wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
- durch welche neuer Wohnraum geschaffen wird.“ [14]

Modernisierungsmaßnahmen bewirken eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Grad der erfolgten Modernisierung.

Das erneuerte Bauteil tritt in eine „Schicksalsgemeinschaft“ mit der baulichen Anlage und wenn es erst einmal erneuert ist, entsprechend der verlängerten Restnutzungsdauer sofort abgeschrieben werden muss. Das bedeutet also, dass sich der Wert des Objektes nicht gleichermaßen in Höhe der aufgewendeten Investitionen erhöht.

Ein Erwerber wird für ein Objekt, in das erhebliche Modernisierungskosten vom Voreigentümer investiert werden mussten, einen entsprechend höheren Kaufpreis nur insoweit entrichten, wie sich die Restnutzungsdauer verlängert.

Auf der Grundlage nachfolgender Tabelle werden unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen zum Qualitätsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen Punkte für einzelne Modernisierungselemente vergeben. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Als Orientierung kann hierbei die Einschätzung in Etappen von jeweils 5 Jahren dienen [14].

Die modifizierte Restnutzungsdauer berechnet sich wie folgt:

Modifizierte Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung im Jahr	Liegt zurück in Jahren	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der	-	> 20 Jahre	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	ca. 1997	> 20 Jahre	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	schrittweise Erneuerung Elektroleitungen ca. 2008-2025	ca. 0 - 17 Jahre	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	-	> 20 Jahre	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	-	> 20 Jahre	4	0
Modernisierung von Bädern	-	> 20 Jahre	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (Decken,	-	> 20 Jahre	2	0
Wesentliche Veränderung des Grundrisses	DG	ca. 0-5 Jahre	2	0,5
Summe			20	1

Bei einem Punkt geht man von einem „nicht modernisierten Gebäude“ aus.

Der theoretische Ansatz zur Berechnung der Restnutzungsdauer lautet:

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

Als Alter ist hierbei höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.

Variablen a, b, c und relativen Mindestalters für die Anwendung der Formel				
Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,62	1,52	60 %
1	1,25	2,62	1,52	55 %
2	1,08	2,27	1,38	50 %
3	0,90	1,93	1,25	45 %
4	0,73	1,58	1,11	40 %
5	0,67	1,46	1,08	35 %
6	0,62	1,34	1,06	30 %
7	0,56	1,22	1,03	25 %
8	0,50	1,10	1,00	20 %
9	0,47	1,03	0,99	19 %
10	0,43	0,96	0,98	18 %
11	0,40	0,88	0,97	17 %
12	0,36	0,81	0,96	16 %
13	0,33	0,74	0,95	15 %
14	0,30	0,68	0,95	14 %
15	0,28	0,62	0,95	13 %
16	0,25	0,56	0,94	12 %
17	0,23	0,50	0,94	11 %
18	0,20	0,44	0,94	10 %
19	0,20	0,44	0,94	10 %
20	0,20	0,44	0,94	10 %

Tabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = 1,25 \cdot 80^2 / 80 - 2,62 \cdot 80 + 1,52 \cdot 80$$

$$\text{RND} = 12 \text{ Jahre}$$

Ausgehend vom Jahr 2025 beträgt das Ende der Restnutzungsdauer

$$2025 + 12 = 2037$$

Das fiktive Baujahr beträgt somit:

$$2025 + 12 - 80 = 1957$$

Restnutzungsdauer gerundet

12 Jahre

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundlagen

4.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB (Baugesetzbuch) 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“.*

4.1.2 Kaufpreissammlung

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

4.1.3 Erläuterung zur ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 21 rechtskräftig. In die ImmoWertV 21 als Rechtsverordnung zum BauGB wurden zahlreiche Regelungen aus der Bodenwertrichtlinie, der Vergleichswertrichtlinie, der Ertragswertrichtlinie, der Sachwertrichtlinie und den Wertermittlungsrichtlinien 2006 übernommen. Die Regelungen, Vorgaben und Berechnungen sowie Definitionen sind verbindlich und binden die Sachverständigen bei der Nutzung von Bodenrichtwerten oder Marktdaten aus den Berichten der Gutachterausschüsse.

4.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu (§§ 27-34 ImmoWertV 21).

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. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall (§§ 35-39 ImmoWertV 21).

Einfamilienhäuser mit vergleichbarem Zustand sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht enthalten. Die vorhandene Wohnfläche, Grundstücksgröße, das Alter sowie der bauliche Zustand entsprechen nicht den typischen Merkmalen von Einfamilienhäusern.

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Selbstnutzung erworben, so dass der Verkehrswert, sofern die Kaufpreise für eine Vergleichswertberechnung nicht geeignet oder nicht vorhanden sind, aus dem Sachwertverfahren abzuleiten ist.

Der Wert wird auch anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt, da mehrere Ansätze und Überlegungen die Genauigkeit des Ergebnisses erhöhen.

4.2 Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV

Bei unbebauten Grundstücken sowie im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln. In beiden Verfahren ist der gleiche Bodenwert zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). 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.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt (§ 196 BauGB).

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 6) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

Bodenrichtwertzone

W => Wohnbaufläche EFH => Ein- und Zweifamilienhäuser für 160 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 600 m² Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden. Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben.

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

Bodenrichtwertzonen bezeichnen jeweils ein Gebiet mit gleichartigen Strukturen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Diese Zonenabgrenzungen sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze zu einer anderen Wertzone liegen, können in ihrem Wert bereits von der benachbarten Zone beeinflusst werden.

Entwicklungszustand des Grundstücks – § 3 ImmoWertV 21

Baureifes Land

Korrektur wegen der Grundstücksgröße, - tiefe und - form

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen mit einer Grundstücksgröße von 600 m². Zu bewertendes Grundstück ist 301 m² groß. Der Gutachterausschuss Ostholstein hat Umrechnungskoeffizienten speziell für Einfamilienhausgrundstücke entwickelt. Für Grundstücksgrößen unter 400 m² wurde ein Faktor von 1,20 festgelegt. Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem freistehenden Einfamilienhaus wird auf eine weitere Erhöhung verzichtet.

Korrektur wegen Belastungen

Nicht erforderlich.

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung/ Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bis zum Bewertungsstichtag haben Schwankungen stattgefunden, aber der Bodenrichtwert ist letztendlich bei 160 €/m² geblieben.

$$301 \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2 \times 1,2 = 57.792 \text{ €} \approx \mathbf{58 \text{ T€}}$$

Bodenwert gesamt gerundet

58.000 €

4.3 Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer, nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

4.3.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten baulicher Anlagen mit Hilfe geeigneter Erfahrungswerte (Normalherstellungskosten) kommt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – derzeit die Bruttogrundfläche und der Bruttorauminhalt in Betracht, weil nur – bezogen auf diese Bezugseinheiten – vertrauenswürdige Normalherstellungskosten zur Verfügung stehen. Die s. g. reduzierte BGF_{red} wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden unberücksichtigt bleiben.

BGF Wohnhaus		
Bereich a und b)	Bebauung	BGF gesamt in m ² gerundet
Haupthaus	8,95*8,35*2	149
Flachdachanbau	2,74*3,05+3,07*4,00	21
BGF EG + DG		170

4.3.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Einfamilienhaus

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Die aktuelle Tabelle hat das Bezugsjahr 2021 = 100, so dass der Baupreisindex auf das Jahr 2010 umzurechnen ist.

Basisjahr 2021 = 100			Basisjahr 2015 = 100	
2025 II	133,6		2025	unbekannt
2021	100	↔	2021	127
2010	unbekannt		2010	90,1
133,6/100 = 1,336		↔	127*1,336 = 169,67	

Index am Stichtag: 169,67/90,1*100 = 188,31

Entgegen des Berechnungsmodells nach den NHK 2000 sind in den NHK 2010 die Baunebenkosten, wie Kosten für Planung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, bereits enthalten.

Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche. Die NHK unterscheiden nach fünf Standardstufen, in die das, zu bewertende, Objekt einzuordnen ist. Hierbei ist das Objekt mit dem Standard eines Gebäudes im Jahr 2010 zu vergleichen. Durch die sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüche kann es sein, dass ein, vor längerer Zeit errichtetes Wohngebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Luxusausstattung hatte, heute nach der Sachwertrichtlinie nur mit einem einfachen Standard (1-2) bewertet werden kann, sofern keine Anpassung an den heutigen Standard vorgenommen wurde.

Das Gebäude setzt sich aus den Gebäudetypen 1.21 - Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut und 1.23 – Flachdach oder flach geneigtes Dach, zusammen

Das Gebäude ist aufgrund des baulichen Zustand der Standardstufe 2 der Anlage 4 zur ImmoWertV einzuordnen.

Einfamilienhaus 1.21 – Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Die Normalherstellungskosten hierfür betragen **875 €/m²** (Kostenkennwert) einschließlich Baunebenkosten von 17%.

Einfamilienhaus 1.23 – Erdgeschoss, Flachdach

Die Normalherstellungskosten hierfür betragen **1.025 €/m²** (Kostenkennwert) einschließlich Baunebenkosten von 17%.

Der Anbau hat eine unterdurchschnittliche Geschosshöhe. Ein Bezug der Normalherstellungskosten (NHK) in zur Geschosshöhe ist weder in den NHK noch im Bewertungsmodell der Sachwertfaktoren enthalten. Bei beiden ist von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,40 m auszugehen. Die Geschosshöhe bei Einfamilienhäusern mit Flachdach beträgt normalerweise durchschnittlich 3,05 m.

Berücksichtigung Geschosshöhe vorh. Anbau ca. 2,40m

$$NHK_{GH} = 3,05 = 1.025 \text{ €/m}^2 \times 2,40 \text{ m} / 3,05 \text{ m} = 806 \text{ €/m}^2$$

NHK Anbau im Schnittvergleich mit Typ 1.21:

$$(2 \times 875 \text{ €/m}^2 + 1 \times 806 \text{ €/m}^2) / 3 = 852 \text{ €/m}^2$$

NHK durchschnittlich:

$$(149 \text{ m}^2 \times 875 \text{ €/m}^2 + 21 \times 852 \text{ €/m}^2) / 170 \text{ m}^2 = 872,16 \text{ €} \approx 872 \text{ €/m}^2$$

4.3.3 Werthaltige besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, die mit der BGF nicht erfasst sind, sind durch Zuschläge bei den Normalherstellungskosten zu berücksichtigen. Die besonderen Bauteile wurden bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht herausgerechnet, so dass sie in die ausgewerteten Kaufpreise „eingepreist“ sind. Im Umkehrschluss heißt dies, dass sie gesondert zu den NHK hinzuzurechnen sind, da sie die Herstellungskosten des Gebäudes erhöhen. Es sind keine besonderen werthaltigen Bauteile zu berücksichtigen. Der Kachelofen ist in der Annahme der NHK enthalten.

4.3.4 Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßen Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Sachverständige wendet eine gleichmäßige Wertminderung (linear) in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021 § 38 an (sh. Punkt 4.3.6 - Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

4.3.5 Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; es gehören aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen dazu.

Nach dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen und Hausanschlüsse bei der Standardstufe 2 mit 5.000 € anzusetzen.

Ein separater Ansatz von Carports oder Garagen erfolgt nicht. Das heißt, dass neben den Baunebenkosten Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeiten, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest und Kelleraußentreppe im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren enthalten sind.

4.3.6 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen, den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Durch Addition dieser drei Werte ergibt sich der vorläufige Sachwert.

Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäude	Baujahr ggf. fiktiv	BGF gesamt in m ²	NHK in €/m ²	NHK gesamt in €
EFH	1957	170	x 872	= 148.240

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € **148.240**

Index am Stichtag (II. Quartal 2025=169,67/90,1*100) x 188,31

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € **279.151**

Alterswertminderung linear in €

GND | RND
 80 | 12

(80-12)/80*100 = 85,00% = -237.278

Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in € **41.873**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 2 + 5.000

Herstellungswert der Außenanlagen in € **= 5.000**

Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in € **46.873**

Bodenwert des Grundstücks in € **+ 58.000**

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € **= 104.873**

4.3.7 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis. Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmonisiert.

Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 2021 Abs. 3 der Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV 2021 sieht in § 21 hierzu Sachwertfaktoren vor, die bereits im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 2 festgesetzt sind und von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Ostholstein zur Ableitung der Sachwertfaktoren für den Berichtszeitraum 2023 sieht folgendermaßen aus:

Bewertungsmodell:

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); **ohne Regionalisierung**
 BNK: sind in den NHK2010 inkludiert

BGF:	in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02; Die BGF wurde aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten unter Einbeziehung der Rückmeldung über Ausbau DG und Unterkellerung aus Fragebögen ermittelt.
Gebäude-Standard:	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
BPI:	Statistisches Bundesamt; Neubau von Wohngebäuden insgesamt, Basisjahr 2010
GND:	80 Jahre
RND:	modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
AWM:	linear
Außenanlagen:	Zeitwert für Außenanlagen und Hausanschlüsse in Abhängigkeit der Standardstufe; Standardstufe: 1,0 bis < 2,0 = 5.000 €; 2,0 bis < 3,5 = 8.000 €; 3,5 bis < 4,5 = 12.000 €; >= 4,5 = 15.000 € kein separater Ansatz für evtl. vorhandene Carport oder Garage
BW:	lagebezogenes Bodenwertniveau, angepasst an die Größe (jedoch ohne bzw. vor der gegebenenfalls beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die weiteren Grundstückseigenschaften); beitrags- und abgabenfrei
boG:	Es wurden nur Kaufpreise ohne boG herangezogen.
Zeitraum:	Januar 2023 – Dezember 2023
Anzahl:	163

Für einen vorläufigen Sachwert von rund 105 T€ liegt kein Sachwertfaktor vor. Der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser beträgt bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 160 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von gerundet 150 T€ ca. 1,40.

In der ImmoWertV21 ist mit § 39 der „Objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor“ eingeführt worden. Hiernach ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der Sachwertfaktor wurde für Objekte ermittelt, bei denen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen. Die Sachwertfaktoren steigen mit abnehmendem vorläufigen Sachwert an. Insbesondere bei gefragten Lagen ist dieser Anstieg deutlich ausgeprägt. Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Landesstraße, wobei die Südseite zugleich die Straßenseite darstellt. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mit Risiken behaftet. Darüber hinaus handelt es sich um eine für ein Einfamilienhaus atypische Grundstücksgröße, sodass von einer Erhöhung des Sachwertfaktors abzusehen ist.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €	=	104.873
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,400
Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	=	147.000

4.3.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Beim Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale sind wertmindernd oder werterhöhend zu beachten, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung ebenfalls beachtet.

Bauschäden/ Instandhaltungsstau

Baumängel und Instandhaltungsstau wurden bereits in Pkt. 3.3.5 beschrieben.

Im Normalfall ist es so, „...dass die Wertminderung sich nach Erfahrungswerten des Grundstückmarktes richten soll oder auf der Grundlage, der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt wird. Dabei muss die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage...“ [14]

Die Schadensbeseitigungskosten werden in *abweisbare* und im *unabweisbare* Schadensbeseitigungskosten unterschieden. Abweisbare Schadensbeseitigungskosten stehen in der Disposition des Eigentümers, während unabweisbare Kosten zwingend zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich sind.

Den abweisbaren Kosten sind Schönheitsreparaturen, entstanden entweder durch Abnutzung und Beschädigung, aber auch auf Grund des sich verändernden Zeitgeschmacks, zuzuordnen.

Zu den unabweisbaren Kosten gehören zwingend notwendige Maßnahmen, die der Sicherung der Bausubstanz und zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Immobilie unerlässlich sind.

Folgende Arbeiten sind erforderlich, um gesunde Wohn-und Lebensbedingungen zu schaffen:

Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten								100		
Wohnfläche in m²: 100	Sanierungskosten je m² Nutzfl.	je Gewerk €	Mengen- einheit des Gewerkes	Größe/ Menge in ME ca.	Kosten je ME €/ME	Kostenant. Instands. %	Kosten Brutto €	aus Baukosten 2025		
Nutzfläche in m² : 110								DIN 276	AK	AA
Fassade, Anstriche und Beschicht.	57	5.700	m²	138	41	100%	5.658	335	31	13
Außenwandbekl. Vorsatzschale innen	138	13.800	m²	120	115	100%	13.800	336	01	33
Abbruch Objekte	4	400	m²	3	125	100%	375	494	01	01
Sanitärinstallation Gäste WC	28	2.800	St	1	2.750	100%	2.750	410	01	01
DG fertigstellen	10	1.000	psch	1	1.000	100%	1.000			
Elektroinstallation fertigstellen	17	1.700	m²	100	165	10%	1.650	444	01	13
Außenanlagen herrichten	30	3.000	psch	1	3.000	100%	3.000			
Kosten insgesamt		28.400								
Baunebenkosten	7%	1.988								
Gesamtkosten , gerundet		30.400								
Kosten je m² Wohnfläche	€/m² :	304								

Die Kostenermittlung ist lediglich Anhaltspunkt für die Wertermittlung nach „marktspezifischen“ Gesichtspunkten, hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die konkreten Planungsleistungen nach HOAI. Nach eingehender Prüfung der Bausubstanz können sich andere Ansätze zur Schadensbeseitigung ergeben.

In vorliegendem Fall handelt es sich teilweise um unabweisbare Sanierungskosten und teilweise um Kosten, die in der Disposition des Eigentümers stehen. Um die Gebäudesubstanz zu erhalten und dem Gebäude über die Restnutzungsdauer den Zustand zu geben, den es bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gehabt hätte, ist die Beseitigung der unabweisbaren Bauschäden erforderlich. Darüber hinaus werden Baumängel, die in der Disposition des Eigentümers liegen, vielfach ohne die Absicht ihrer Beseitigung hingenommen. Ein wirtschaftlich denkender Eigentümer wird Schadensbeseitigungskosten, die er aufgrund der Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht mehr in voller Höhe realisieren kann, wirtschaftlich „abschreiben“ müssen. Er wird für sich den

„vermögensmäßig günstigen Weg“ wählen. Hier werden die gesamten Kosten einer Alterswertminderung unterworfen, da die Maßnahmen im Rahmen der Restnutzungsdauer nicht abgelebt werden können und disponible Schadensbeseitigungskosten im Ermessen des Eigentümers liegen.

Unter Berücksichtigung aller Umstände wird die marktspezifische Wertminderung hier alterswertgemindert bezogen auf die durchschnittliche Lebensdauer der oben beschriebenen Maßnahmen wie folgt bewertet:

Alterswertminderung: $(30-12) / 30 \cdot 100 = 60\%$

Alterswertminderung Baumängel und Bauschäden:

$30.400 \text{ €} - 30.400 \cdot 60\% = 12.160 \text{ €} \approx 12.000 \text{ €}$

Sonstige BoG

Das Gebäude weist eine geringe Restnutzungsdauer auf, sodass ein potenzieller Käufer unter Umständen abgezinste Freilegungskosten in seine Kalkulation einbeziehen könnte. Diese Kosten sind jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie im gewöhnlichen Grundstücksverkehr Berücksichtigung finden. Aufgrund der erschwerten Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Neubau sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum wird von einem Abzug der Freilegungskosten abgesehen. Darüber hinaus herrscht auf Fehmarn weiterhin ein Verkäufermarkt.

4.3.9 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks berechnet sich als Summe der Ergebnisse der Zwischenbetrachtung.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	=	147.000
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)		
Beseitigung Mängel	=	-12.000
Sachwert in €	=	135.000
Sachwert gerundet in €	=	135.000

... das entspricht 1.350 €/m² Wfl.

4.3.10 Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung

Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Betriebseinrichtungen sind gewerbliches Zubehör.

Es ist kein werthaltiges Zubehör vorhanden.

4.4 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 27 Abs. 5 ImmoWertV) ermittelt. Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, 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:

- Grund und Boden
- 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 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 erzielbaren Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

4.4.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 ImmoWertV 2021). Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks **keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte** erzielt, **sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen Einnahmen** zugrunde zu legen. Die Höhe der erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

4.4.2 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Miete:

Eine differenzierte Ableitung der Miete ist weder rechtlich noch inhaltlich möglich, da individuelle Objekteigenschaften, wie Mikrolage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit, die letztendlich die objektspezifische Miete einer Wohnung bestimmen, für Vergleichsmieten nicht verifizierbar sind.

Rohrertrag aus Vermietung zur Dauerwohnnutzung

Eine Möglichkeit zur Analyse der marktüblichen Miete ist die jährliche Veröffentlichung des Preisspiegels des Immobilienverbandes Nord. Hier ist zur Auswertung nur der Bereich Lübecker Bucht angegeben, mit Mieten bei einem einfachen Wohnwert von 8,17 €/m² und bei einem mittleren Wohnwert von 9,83. Die Klassifizierung ist wie folgt definiert:

Einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altbjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ „Siedlungshaus“.

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

Die Mieten für Mietwohnungen in der Tabelle des IVD verstehen sich für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m². Die Wohnungsmieten entwickeln sich direkt proportional zur Wohnungsgröße. Aufgrund der geringen Abweichung würde eine Umrechnung eine Scheingenaugkeit darstellen, die der Markt nicht abbildet.

Aufgrund der Struktur des Objektes ist es dem einfachen Wohnwert zuzuordnen.

Wohnfläche		100
y =		0,91703483
IVD-Nord:		
Einfacher Wohnwert:	9,00 €/m ²	8,25 €/m ²

Die Miethöhen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden sich, da neben der Nutzung der Wohnräume zusätzlich positiv zu bewerten ist:

- die separate Situation des „eigenen“ Wohnbereiches
- die Nutzung der Gartenfläche (Hofffläche) des Grundstückes
- der individuelle Stellplatz/ Garage am Haus

Aus diesen Gründen heraus kann sich die nachhaltig erzielbare Miete laut Kleiber [14] um bis zu 20 v.H. erhöhen. Da es sich um ein sehr kleines Grundstück handelt, wird die Erhöhung mit 5 V. H. als angemessen betrachtet.

$$8,25 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 8,66 \text{ €/m}^2$$

Der erzielbare Mietertrag beinhaltet eine Kücheneinrichtung, den Schuppen und einen Stellplatz.

Nutzungseinheiten	Wfl. in m ²	laut Auswertung in €/m ²	Nettomieteinnahmen in €/Monat	Nettomieteinnahmen in €/Jahr
EFH	100	8,66	866	10.392
Jahresrohertrag:				10.392

„Die zuvor niedergelegten Rechenoperationen dienen dem Zweck, den Mietwert des Hauses „nachzuweisen“. Dabei muss eingeräumt werden, dass der Mietwert eines Individualobjektes letztendlich nur im Schätzwege ableitbar ist. Der Mietwert eines solchen Objektes entzieht sich einer exakten mathematischen Berechenbarkeit“ (lt. Streich [1]).

4.4.3 Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden (§ 32 ImmoWertV 2021). Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die *Abschreibung* ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Die *Bewirtschaftungskosten* für ein Ferienobjekt sind höher anzusetzen, als für eine Dauerwohnnutzung, da das Objekt größerem Verschleiß unterliegt und die Marge einer Vermietungsagentur bei den Verwaltungskosten zu berücksichtigen ist. Ebenfalls zu berücksichtigen sind hier die, bei einer Vermietung als Wohnung umlagefähigen, Betriebskosten.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen und sind bei einer Ferienvermietung teilweise nicht umlegbar und sind deshalb anteilig anzurechnen.

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten beinhalten nicht nur die Kosten des Verwalters des Grundstücks, sondern auch die Aufwendungen des Eigentümers für die Überwachung der Mieteingänge, Mietanpassung und Veränderung, Abschluss von Mietverträgen etc., beziehungsweise die Kosten einer Vermietungsagentur. Die durchschnittlichen Verwaltungskosten der Wohnungsverwaltung nach der ImmoWertV betragen 351 €/Jahr zum Wertermittlungsstichtag zuzüglich 46 €/Jahr für Stellplätze.

Nutzungseinheit		Verwaltungs- kosten/ Jahr €
EFH 351 €/a	351 €/a x 1	351
Garage oder Einstellplätze 46 €	46 €/a x 1	46
Verwaltungskosten		397

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind bei modernisierten Gebäuden deutlich niedriger als im nicht modernisierten Zustand.

Nutzungseinheit		Instandhaltungskosten/ Jahr €
EFH 13,20 €/m²	13,20 €/m² x 100 m²	1.320
Garagen o. Stellplätze 100 €/Garage:	100 € x 1	100
Instandhaltungskosten		1.420

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beschreibt das Risiko einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Zahlungsrückstände, wie Mieten bzw. uneinbringlichen Zahlungsrückständen von vorübergehendem Leerstand und uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung entstehen.

Nutzungseinheit	Rohertrag	Mietausfall/ Jahr €
EFH: 2 %:	10.392	208
Mietausfallwagnis		208

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:

Rohertrag	10.392 €	
Summe BWK	2.025 €	19

Rohertrag	10.392 €
Bewirtschaftungskosten 19 %	-1.974 €
Reinertrag	8.418 €

4.4.4 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Liegenschaftszins ist aus geeigneten Kaufpreisen iterativ durch Rückwärtsrechnung eines Ertragswertverfahrens abzuleiten. Das Problem bei der Ableitung der Zinsfüße besteht darin, dass diese teilmarktspezifisch und zeitaktuell zu ermitteln sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflüsse
- Nutzungsart und Risiko
- Gebäudezustand und Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat im Jahr 2024 für Einfamilienhäuser eine Spanne von 2,17 bis 5,73 % ermittelt. Der Median beträgt 3,57 %. Bei diesem Zinssatz handelt es sich um einen „Basiszinssatz“.

Vom Gesetzgeber wurde in § 33 ImmoWertV 2021 der objektspezifische Liegenschaftszinssatz eingeführt. Das heißt, dass, ich zitiere wörtlich: *„... etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können.“*

Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten für eine zeitliche Anpassung wurden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete. Eine höhere Restnutzungsdauer bedingt einen höheren Liegenschaftszinssatz, da das wirtschaftliche Risiko höher ist; umgekehrt führt eine geringere Restnutzungsdauer zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Der Liegenschaftszinssatz beträgt:

Ausgangssatz		3,75
kleines Haus	100 m² < 137 m²	-0,25
Restnutzungsdauer	12 < 35	-1,25
Nettokaltmiete	8,66 < 11,39 €/m	-0,25
Liegenschaftszins		2

4.4.5 Vorläufiger Ertragswert

Jahresrohertrag in €				10.392
- Bewirtschaftungskosten	10.392 x	19,00%	=	-1.974
Jahresreinertrag in €				8.418
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	58.000 x	2,00%	=	-1.160
Gebäudereinertrag in €				7.258
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	12	=	10,58
Ertragswert der baulichen Anlage in €	7.258 x	10,58	=	76.790
+ Bodenwert in €				58.000
Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet				134.790

4.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

Die baulichen Besonderheiten werden analog dem Sachwertverfahren berücksichtigt.

4.4.7 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet	134.790
--	----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Beseitigung Instandhaltungsstau	=	-12.000
---------------------------------	---	----------------

Ertragswert EFH-Grundstück in €	122.790
--	----------------

Ertragswert gerundet	123.000
-----------------------------	----------------

... das entspricht	1.682 €/m² Wfl.	Rohertragsfaktor	12
--------------------	-----------------	------------------	----

Rohertragsfaktor ohne BoG	13
---------------------------	----

5. Verkehrswert

Gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren zu würdigen.

Wie bereits beschrieben, findet das Vergleichswertverfahren nur bei einer hinreichenden Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu bewertenden Grundstücks Anwendung. Diese sind insbesondere Lage, Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag. Vom Gutachterausschuss Ostholstein konnten keine Kaufpreise für vergleichbare Objekte vorgelegt werden, so dass eine Vergleichswertberechnung nicht möglich war.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem Sachwertfaktor modellkonform angepasst. Objektspezifische Besonderheiten wurden anschließend berücksichtigt. Der Sachwert beträgt hiernach **135 T€**.

Der Verfahrenswert des Ertragswertverfahrens beträgt **123 T€**.

Der niedrige Verkehrswert des Einfamilienhauses resultiert aus mehreren wertmindernden Faktoren: Das Grundstück ist sehr klein, liegt in einer weniger attraktiven Lage an der Nordseite einer Landesstraße und weist durch das hohe Gebäudealter Unsicherheiten hinsichtlich der Bausubstanz auf. Zusätzlich schränken gesetzliche Abstandsflächen die Möglichkeiten einer Neubebauung ein. Trotz der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien auf Fehmarn, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken, wirkt sich die ungünstige Lage und der bauliche Zustand wertmindernd aus.

Die vorgenannten Berechnungen und Überlegungen berücksichtigend, schätze ich unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation auf Fehmarn, den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren auf

Verkehrswert

135.000 €

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

6. Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis

- [1] Streich, Jürgen- Wilhelm „Praktische Immobilienbewertung“, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003
- [2] Baugesetzbuch BauGB mit **ImmoWertV** und **WertR**, **BauNVO**, Textsammlung, 51. Auflage 2020
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie **SW-RL**, Neue Sachwertrichtlinie einschließlich der neuen NHK 2010“, Berlin, Mai 2012
- [5] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [6] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet:
< Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Gesamtausgabe | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 | gültig von: 01.05.2009 gültig bis: 31.08.2022 (juris.de)>
- [7] BKI Informationszentrum „BKI Objekte – Kosten abgerechneter Bauwerke“ 2016
- [8] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL**, **EW-RL**, **SW-RL** und **BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [9] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [10] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [11] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [12] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Köln 2008
- [13] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [14] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [15] on-geo GmbH – Datenportal für die Immobilienbewertung, abrufbar im Internet [geoport – on-geo GmbH \(on-geo.de\)](https://www.on-geo.de)
- [16] Immobilienverband Deutschland IVD (Hrsg.) „IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024“,

7. Versicherung / Erklärung der Gutachterin

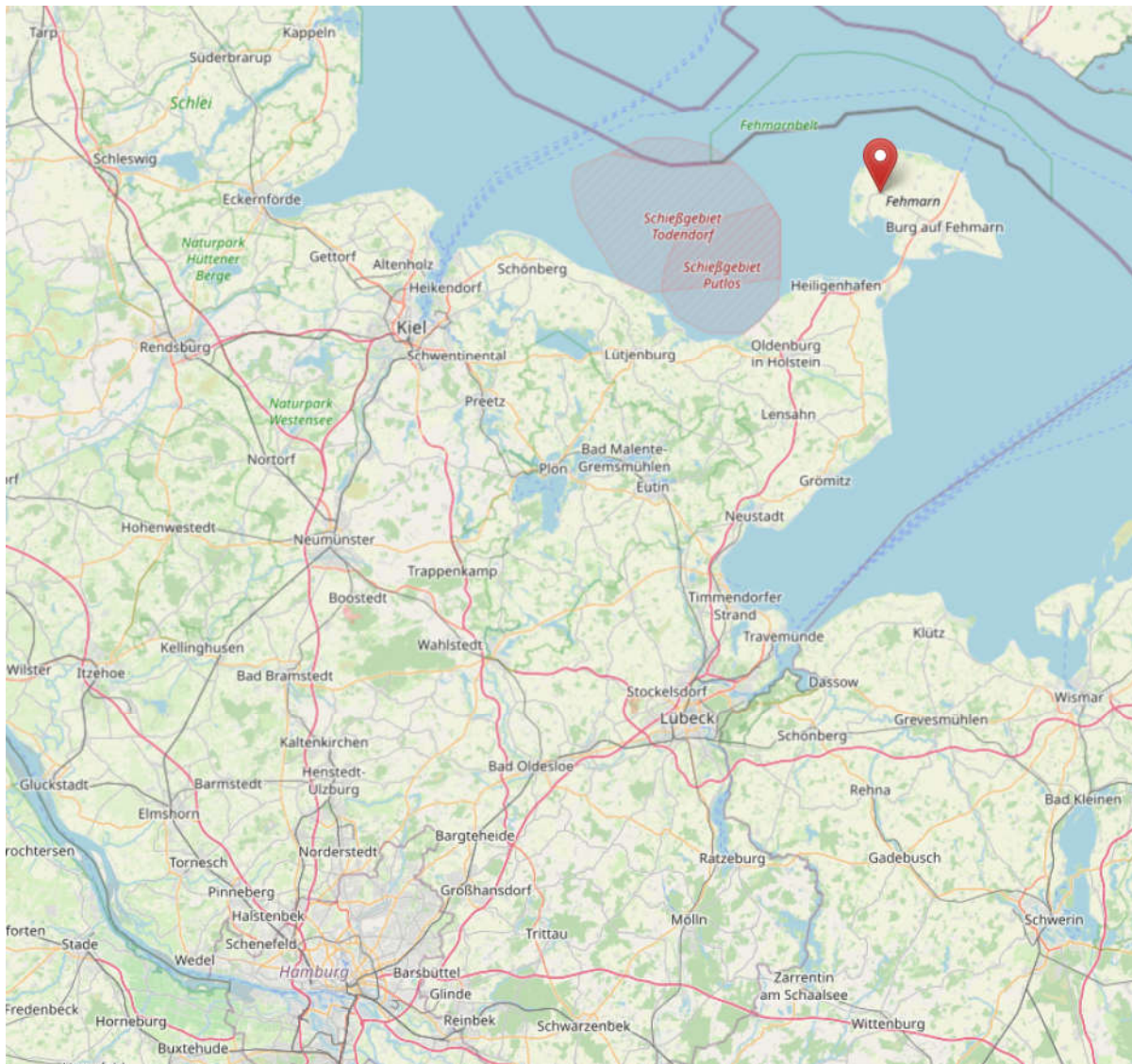
Dieses Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen selbständig und unabhängig erstellt. Mit den Parteien stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Gutachtenergebnis.

Dipl.- Ing. Silke Drews-Jacobsen

Oldenburg, den 10. Oktober 2025

Anlagen

1. Regionalplan



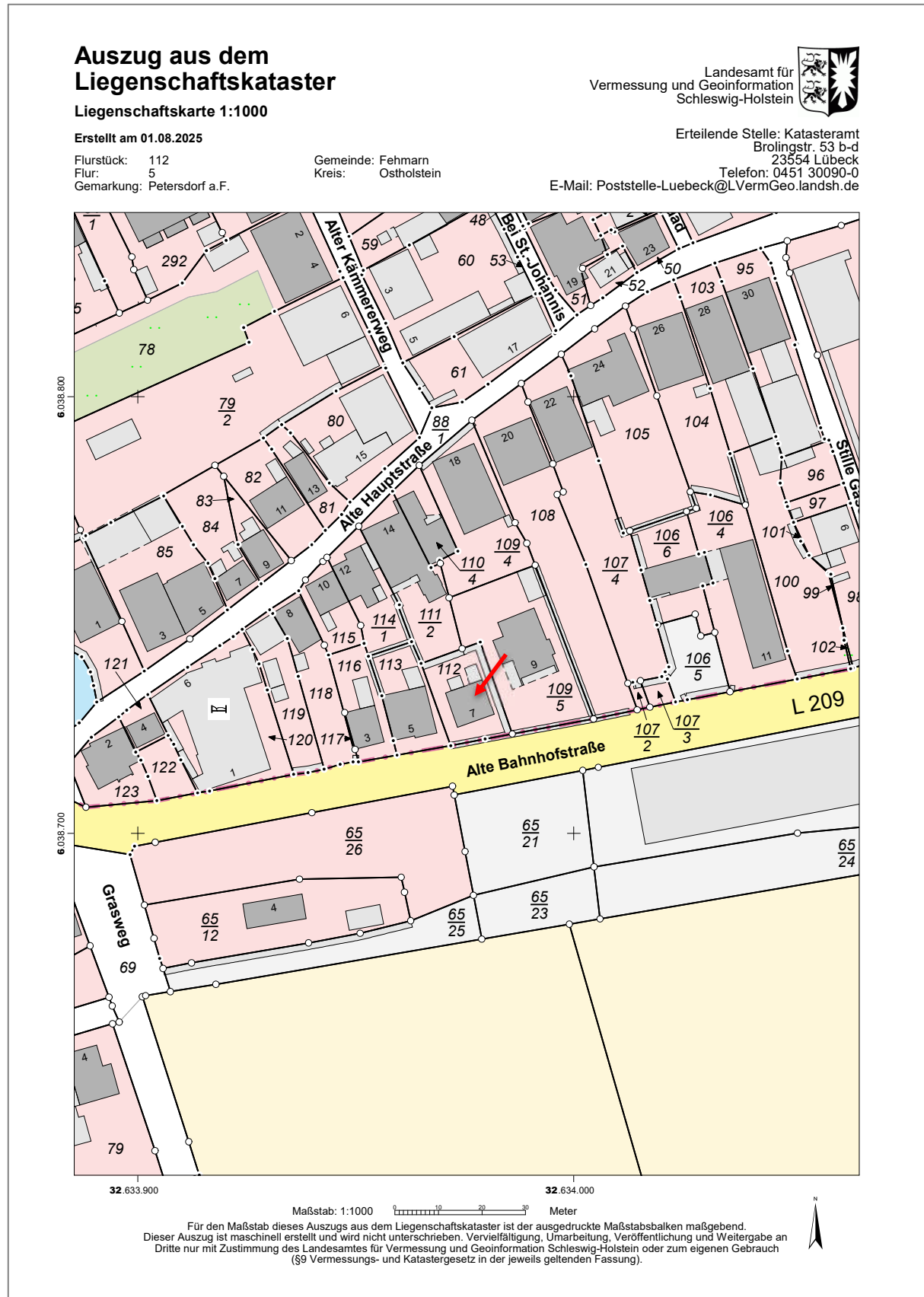
Quelle: OpenStreetMap

2. Ortsplan



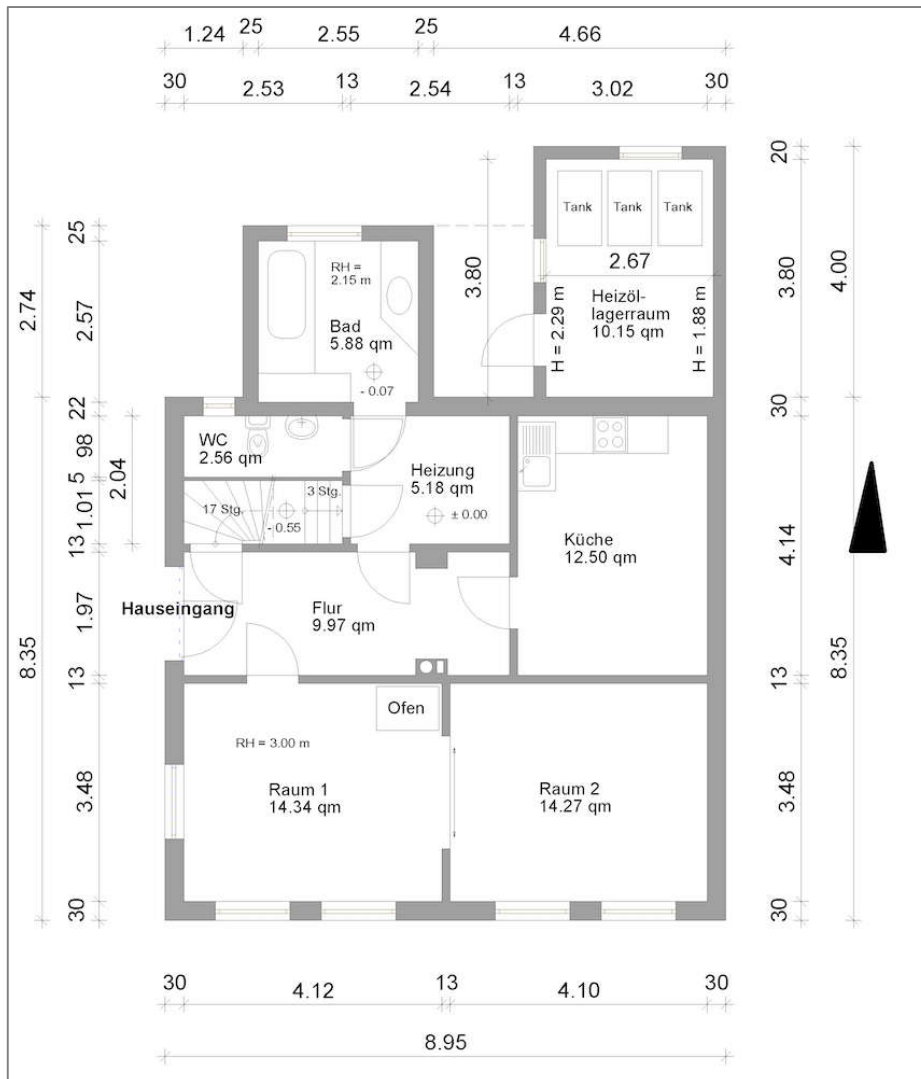
Quelle: OpenStreetMap

3. Flurkarte (nicht maßstabsgerecht)

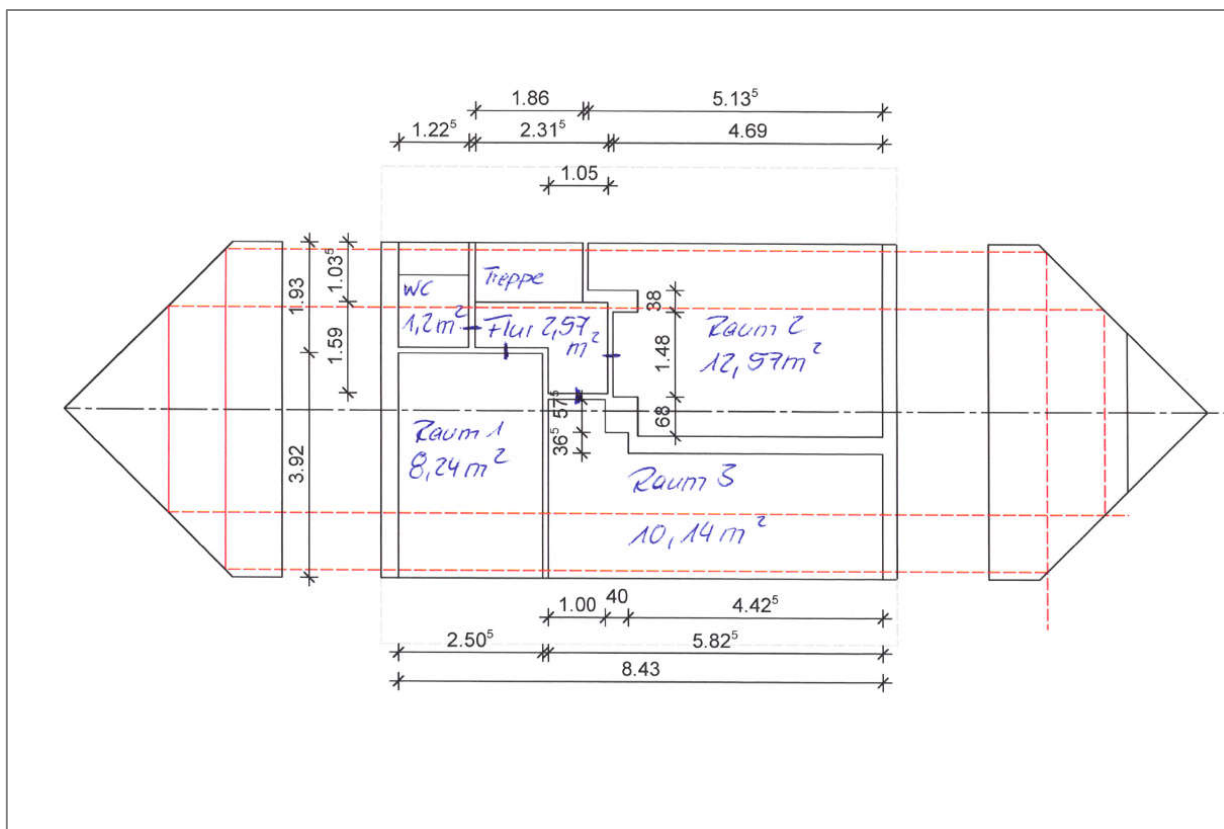


4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

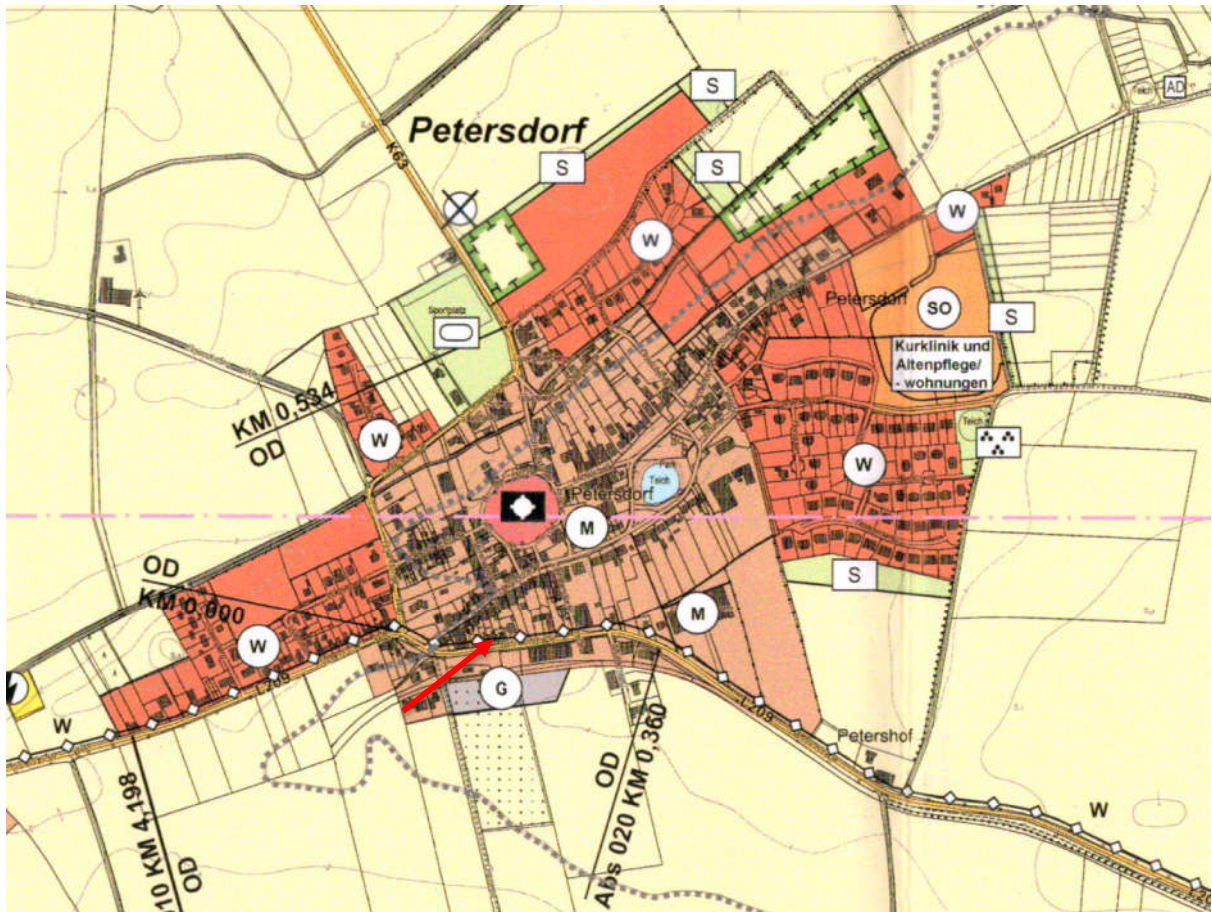
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

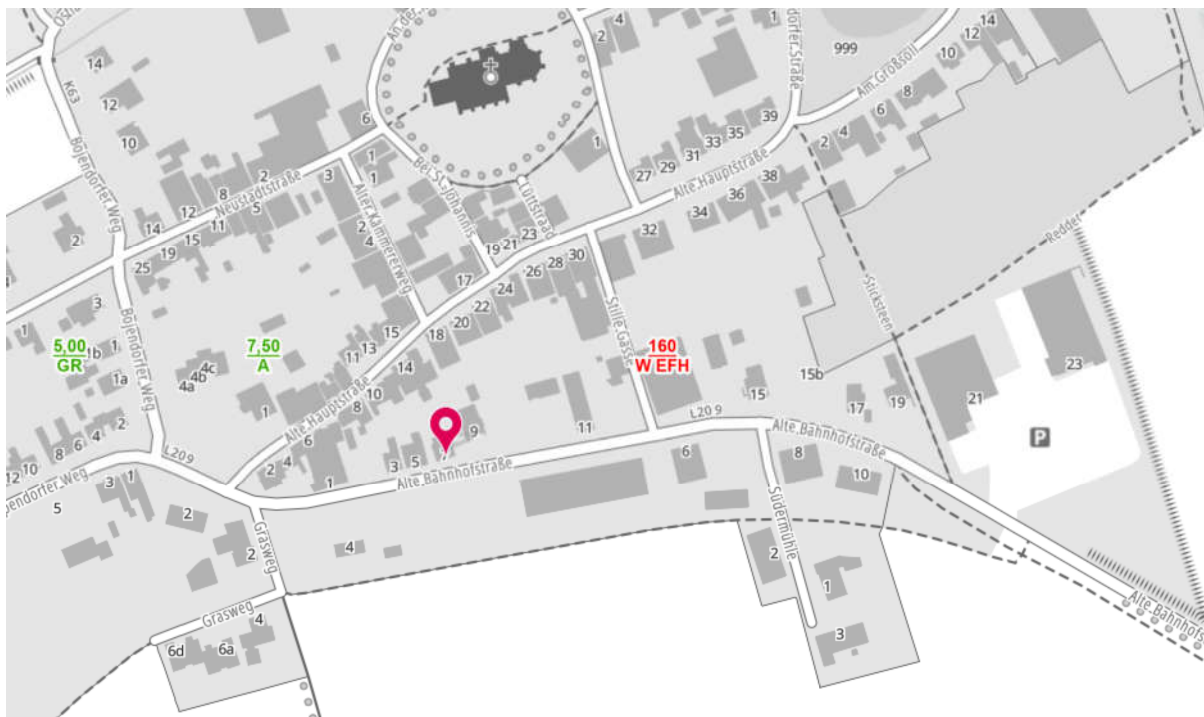


5. Ausschnitt F – Plan der Stadt Fehmarn (nicht maßstabsgerecht)



Quelle: b-plan-services.de

6. Auszug Bodenrichtwertkarte 01.01.2024 (nicht maßstabsgerecht)



7. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Südost



Foto 2) Ansicht Nordwest



Foto 3) Ansicht West



Foto 4) Blick in den Garten



Foto 5) Alte Bahnhofstraße