

GUTACHTEN Nr. 2025 – 123
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichtes Husum
Aktenzeichen 6 K 13/25

betreffend des mit einem Einfamilienhaus nebst Werkstätten, Büro und 7 Garagen
 bebauten Grundstücks in 25832 Tönning, Yurian-Ovens-Straße 12



Grundbuch von Tönning, Blatt 1089

Ifd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m ²]
6	Tönning	23, 34/5	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	32
8	Tönning	23, 197	Gebäude- und Freifläche	Neuweg 47	5
8	Tönning	23, 198	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	765

Der **unbelastete Gesamtverkehrswert der Grundstücke** wurde zum **Wertermittlungstichtag 03.12.2025** geschätzt mit rd.

165.000,00 €.

Flurstück 198 ist **im Altlastenkataster** aufgrund der Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Werkstatt **als Verdachtsfläche** aufgeführt. Bodengutachten liegen jedoch bislang nicht vor. Hierfür wurde im Gutachten ein Risiko-Wertabschlag von 10.000 € angesetzt. Es wird die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

Ausfertigung Nr. 2, Husum, den 23.02.2026

Dieses Gutachten besteht aus 107 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 4-facher Papieraufbereitung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Zusammenfassung	4
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	8
4.1	Lage	8
4.2	Gestalt und Form	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
4.4	Privatrechtliche Situation	11
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
5.2	Einfamilienhaus	15
5.3	Bürotrakt mit 5 Garagen	19
5.4	Halle 1 (Werkstatt mit 2 Garagen)	20
5.5	Halle 2 (Werkstatt)	20
5.6	Baumängel und Bauschäden an den Baulichkeiten	21
5.7	Außenanlagen	22
6	Ermittlung des Gesamtverkehrswerts der Grundstücke	23
6.1	Grundstücksdaten	23
6.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	23
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.4	Bodenwertermittlung	25
6.5	Ertragswertermittlung	28
6.6	Sachwertermittlung	41
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	53
7	Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Verkehrswertanteile für die Einzelgrundstücke	61
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	62
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	62
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
8.3	Verwendete fachspezifische Software	64
9	Verzeichnis der Anlagen	65

1 Vorbemerkungen

Seit ca. Mitte 2022 haben sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex war im Jahr 2023 i. W. rückläufig und hat sich nach einer leichten Erholung im Juni 2024 wieder verschlechtert. Die deutsche Wirtschaft bleibt pessimistisch. Die Krisenlage / Rezession manifestiert sich. Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine deutlich erhöhte Marktunsicherheit am Immobilienmarkt durch Innen- und Außenpolitische Unsicherheiten:

- Ukraine-Krieg
- Energiekrise / steigende Energiekosten
- Flüchtlingsbewegungen
- Beschluss des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit energetischen Modernisierungsvorgaben für Immobilien
- beeinträchtigte Planungssicherheit
- Inflation / stark gestiegen Preise, insbesondere in den Jahren 2022 und 2023
- gestiegene Zinsen
- Deindustrialisierung Deutschlands infolge schlechter wirtschaftlicher Standortbedingungen und Verlust an internationaler Wettbewerbsfähigkeit (hohe Steuern, Sozial- und Energiekosten, Bürokratie, mangelhaftes Bildungssystem, keine Technologieoffenheit und Angebotspolitik, schwieriges politisches und gesellschaftliches Klima)

Mitte des Jahres 2022 endete der jahrelange Aufschwung am Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete in Q3/22 den ersten Rückgang nach 11 Jahren. Seit Anfang des Jahres 2024 scheinen die Immobilienpreise im Bundesdurchschnitt i. W. in eine Seitwärtsbewegung überzugehen.

Auch in Schleswig-Holstein sind maßgebliche positive und nachhaltige Marktentwicklungen bislang nicht feststellbar.

Die Inflationsrate lag zwar im Jahr 2024 wieder bei durchschnittlich 2,2 % und wird für 2025 mit 2,1 % prognostiziert. Die Leitzinsen wurden seit Jahresbeginn 2025 fortlaufend gesenkt. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen zum Wertermittlungsstichtag jedoch noch immer auf recht hohem Niveau. Die Krisenlage der deutschen Wirtschaft besteht fort. Hinzu kommen Marktunsicherheiten aufgrund politischer Veränderungen in Deutschland und den USA sowie weiter steigender Energiekosten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag sind Umfang und Richtung zukünftiger Entwicklungen schwer absehbar. Otto Stöben spricht für das Jahr 2025 sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien von einer Stagnation und in Teilsegmenten auch rückläufigen Preisentwicklung.

Bestandsimmobilien mit veralteter gebäudetechnischer Ausstattung sind aufgrund des energetischen Modernisierungsbedarfs schwerer marktgängig. Die in einem solchen Fall häufig mit zu finanzierenden Baumaßnahmen erschweren Finanzierungszusagen und erhöhen so den Preisdruck, auch aufgrund der steigenden Energiekosten.

Trotz der Marktturbulenzen ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Einschätzungen unterliegen jedoch einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell noch unklaren Einflusses, den die oben genannten Ereignisse zukünftig auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

2 Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

für das Grundstück mit **Einfamilienhaus nebst Werkstätten**, in **Tönning, Yurian-Ovens-Straße 12**
Büro und Garagen

Flur 23

Flurstücksnummer 198 u.a.

Wertermittlungstichtag: 03.12.2025

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	63,75	802	51.100,00
Summe:			63,75	802	51.100,00

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	192	96	1930 (frei geschätzt)	67	29
Gesamtfläche	Bürotrakt (inkl. 5 Garagen)	140	113	1958	64	16
Gesamtfläche	Halle 1 (inkl. 2 Garagen)	104	88	1958	60	15
Gesamtfläche	Halle 2	45	41	1953	63	17

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.575,80	4.008,34 € (27,50 %)	3,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	210,98 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-123,86 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	681,26 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,32
Verkehrswert/Reinertrag:	15,61

Ergebnisse	
Ertragswert:	165.100,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	165.800,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	165.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.12.2025

Bemerkungen

Das Gutachten wurde im Rahmen der **Zwangsversteigerung** erstellt.

In diesem Gutachten wurde der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. D. h., etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus **mehreren Grundstücken**, welche zusammen **eine wirtschaftliche Einheit** bilden. Es wurde daher zunächst der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. Im Anschluss wurde eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Verkehrswertanteile für die Einzelgrundstücke am Gesamtverkehrswert vorgenommen, vgl. hierzu Kapitel 7.

Auf dem unregelmäßig geschnittenen Gesamtgrundstück mit einer Größe von 802 m² nordöstlich des Zentrums von Tönning in einer Wohnstraße und östlich angrenzend an das Gelände der Martje-Flohers-Schule belegen, befindet sich ein **Einfamilienhaus** (Wohnfläche rd. 96 m², Baujahr geschätzt ca. 1930) mit **2 Werkstätten/Hallen** (insgesamt rd. 88 m²), **Bürotrakt** (insgesamt rd. 43 m²) und insgesamt **7 Garagen** aus den 1950er Jahren.

Das teilunterkellerte, eingeschossige **Einfamilienhaus** verfügt über eine weiß verputzte/gestrichene Fassade, ein ausgebautes Satteldach und graue bzw. weiße Fenster und Türen.

Am Wohnhaus fanden in der Vergangenheit teilweise **Modernisierungen** statt (Dach, Fenster, Innenausstattung, Heizung, Sanitär, Elektrik u. a.). Bei den gewerblichen Anbauten wurde die Dacheindeckung überwiegend erneuert, ebenso Garagentore und teilweise auch Fenster und Bodenbeläge. Die Modernisierungsarbeiten wurden zu einem Großteil in Eigenleistung erbracht.

Es sind keine **Bauunterlagen** für das Einfamilienhaus vorhanden, jedoch für die gewerblichen Anbauten und Garagen.

Am Bewertungsobjekt sind verschiedene **Baumängel-/schäden** vorhanden (Rissbildungen, u. a.).

Das **Grundstück** ist nach Südwest hin deutlich abfallend, so dass sich die Garagen überwiegend im Kellergeschoss befinden. Auf dem Grundstück lagern zum Ortstermin (Sperr)müll und Baustoffe. Die Außenanlagen sind wenig gepflegt.

Der wesentliche Anteil des Gesamtgrundstücks (Flurstück 198) ist im **Boden- und Altlastenkataster** des Kreises Nordfriesland aufgrund der Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Werkstatt als **Verdachtsfläche** eingetragen. Bodengutachten liegen bislang jedoch nicht vor. Der Umfang der Verunreinigung und sich daraus ggf. ergebende Kosten sind daher im Rahmen dieses Gutachtens nicht verifizierbar. Aufgrund der Unklarheit der Altlasten-Situation wird in diesem Gutachten ein pauschaler Risiko-Wertabschlag i. H. v. rd. 10 T€ angesetzt. Es wird dringend empfohlen, diesbezüglich ein Bodengutachten einzuholen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind ggf. zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im **Sanierungsgebiet** der Stadt Tönning. In diesem Gutachten wird der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert ermittelt.

Der **unbelastete Gesamtverkehrswert** der Grundstücke wurde zum **Wertermittlungsstichtag 03.12.2025** geschätzt mit rd. **165.000,00 €**.

Hinweis:

Innenfotos können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Werkstätten, Büro und Garagen
Objektadresse:	Yurian-Ovens-Straße 12 25832 Tönning
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tönning, Blatt 1089, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Tönning, Blatt 1089, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Tönning, Flur 23, Flurstück 34/5, Fläche 32 m ² ; Gemarkung Tönning, Flur 23, Flurstück 197, Fläche 5 m ² ; Gemarkung Tönning, Flur 23, Flurstück 198, Fläche 765 m ²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 01.10.2025
Wertermittlungsstichtag:	03.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.12.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 31.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung erfolgte überwiegend im möblierten Zustand. Im Keller des Einfamilienhauses wurden der Kriechkeller sowie der Heizöllagerraum nicht betreten. Fotoaufnahmen erfolgten jeweils von der Tür aus. Im Kriechkeller war zudem kein Licht. Garage Nr. 6 konnte nicht besichtigt werden, da sich das Tor nicht öffnen lies. Die Kinderspielanlage (Ritterburg) in der südwestlichen Grundstücksecke wurde aus Sicherheitsgründen nicht begangen. Im Übrigen konnte das Objekt vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Eigentümer• die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit der Einladung zur Ortsbesichtigung wurden beim Eigentümer die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Hausakte mit Rechnungen über Baustoffe und Modernisierungs-

planungen

Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug Tönning, Blatt 1089, vom 22.10.2025 (ohne Abteilung III)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.11.2025
- persönliche Einsicht der Bauakte beim Amt Eiderstedt am 01.12.2025
- telefonische Auskünfte vom Katasteramt Husum vom 05.11.2025 und 09.02.26/10.02.2026 zu Flurstück 199 (Überbau)
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.11.2025 sowie telefonische Auskunft hierzu vom 12.11.2025
- Einsicht der Denkmalliste des Kreises Nordfriesland am 09.02.2026 (Stand 09.02.2026)
- Auskunft des Amtes Eiderstedt zum Bauplanungsrecht per E-Mail vom 03.11.2025
- Auskunft des Amtes Eiderstedt per E-Mail vom 15.12.2026 zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft der Stadt Tönning zum Sanierungsverfahren, Bauplanungsrecht zur Beitrags- und Abgabensituation, per E-Mail vom 04.11.2025
- Auskunft per E-Mail des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein per E-Mail vom 11.02.2026 zu historischen Baulandpreisen
- Baulastenauskunft vom 18.02.2026

3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im **Sanierungsgebiet** der Stadt Tönning. In diesem Gutachten wird der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert ermittelt.
- Flurstück 198 ist im **Altlastenkataster** aufgrund der Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Werkstatt **als Verdachtsfläche** aufgeführt. Bodengutachten liegen jedoch bislang nicht vor. Hierfür wurde im Gutachten ein Risiko-Wertabschlag von 10.000 € angesetzt. Es wird die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Nordfriesland

Ort und Einwohnerzahl: Tönning, ca. 4.908 EW (per 31.12.2021)

Die Hafenstadt Tönning an der Eider ist auf der Halbinsel Eiderstedt gelegen. Die Kreisstadt Husum sowie der bekannte Nordseebadepark "St. Peter-Ording" liegen jeweils ca. 24 km entfernt. Sowohl nach Husum, als auch zu den Nachbargemeinden (u. a. St. Peter-Ording) besteht eine regelmäßige Bus- und Bahnverbindung.

Tönning hat einen eigenen Hafen und ist als Ferien- und Badeort beliebt. Die historische Bedeutung als Hafenstadt spiegelt sich noch heute in der Infrastruktur wider. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrumsbereich vorhanden. Sämtliche öffentliche Institutionen sind in Tönning zu finden, außerdem Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, dänische Minderheitenschule, Berufsschule usw.

Es besteht ein reichhaltiges Freizeitangebot (Sport-, Tennis-, Fußballverein, Freischwimmbad, Multimar Wattforum usw.). Tönning hat eine DJ-Herberge.

Die Anbindung an das Straßennetz ist durch die Bundesstraße 5 gegeben, die eine Verbindung zu größeren Städten wie Husum und Heide ermöglicht. Tönning ist damit ein attraktiver Standort für Unternehmen, die eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Verwaltung/Amt:

Stadt Tönning, Am Markt 1, 25832 Tönning

Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25836 Garding

Demographische Entwicklung:

Gemäß Statistikamt Nord beträgt das Durchschnittsalter in Tönning rd. 47,5 Jahre, die Einwohnerdichte rd. 110 EW/km². Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen 20 Jahren leicht zurückgegangen (2000: rd. 5.029 EW), das Durchschnittsalter ist gestiegen (2000: rd. 43 Jahre). Der Wanderungssaldo auf Gemeindeebene war in den vergangenen 20 Jahren wechselhaft, jedoch überwiegend positiv.

Tönning ist generell eine schrumpfende und vom demografischen Wandel betroffene Stadt. Durch die Funktion als Versorgungszentrum wird jedoch eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Die Kreisstadt Husum wird von der Bertelsmann Stiftung dem Demographietyp 6 "Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation, überdurchschnittlich viele Ein-Personen-Haushalte, niedriger Anteil von <18-Jährigen).

Wirtschaftsstandort:

Hauptsächlicher Schwerpunkt ist die Tourismusindustrie (insbes. der Hafenbereich mit Hotels etc., Multimar Wattforum, Meerwasserschwimmbad). Weitere größere Arbeitgeber sind die Fa. Nissen (Hersteller elektronischer Verkehrssicherungs- und Verkehrsleitsysteme) sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt.

Arbeitslosenquote: 4,8 %, Beschäftigtenquote 41,8 %, Gewerbesteuerhebesatz 380 %

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Garding (rd. 11 km), Kreisstadt Husum (rd. 24 km), St. Peter-Ording (rd. 24 km), Landeshauptstadt Kiel (rd. 100 km)

Bundesstraßen:

B 202 in Richtung St. Peter-Ording (rd. 1 km entfernt),
B 5 in Richtung Husum/Heide (rd. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

bei Heide (rd. 24 km entfernt) A 23 in Richtung Hamburg
A 7 Richtung Hamburg (rd. 55 km entfernt)

Bahnhof (Richtung Husum/St. Peter-Ording):

Tönning (in fußläufiger Entfernung zum Marktplatz): Fahrzeit nach Sankt Peter-Ording rd. 25 min und nach Husum rd. 20 min

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 130 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist nordöstlich des Zentrums in Tönning in einer Wohnstraße belegen. Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum Markt beträgt rd. 700 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern

Westlich des Bewertungsobjektes grenzt das Gelände der Martje-Flohrs-Schule an. Nordwestlich befindet sich der AWO Ortsverein Tönning.

mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage

Beeinträchtigungen:

Lärmemissionen durch die benachbarte Schule in den Hofpausen

Topografie:

von der Straße nach Südwest hin abfallend;
Garten mit Südwestausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 52 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 802 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
--------------------------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkmöglichkeiten waren zum Ortstermin entlang der Straße ausreichend vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch das südliche Werkstattgebäude; Überbau des südlichen Werkstattgebäudes auf das benachbarte Flurstück 199 (vgl. hierzu die Erläuterungen im Bewertungsteil, Kapitel 6.5.4 zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen); eingefriedet durch verschiedenen Zaun, Sichtschutzelemente, Strauchbestand
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten: (vgl. Anlage 6)	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Standort anhand von Unterlagen / Vornutzung (Tankstelle u.a.) bewertet. Bodengutachten liegen bislang nicht vor. Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde hierzu telefonisch weiter erläutert: Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist verpflichtet, den Altlastenverdacht bei einem etwaigen Verkauf anzuzeigen. Bei einer geplanten Neubebauung oder Nutzungsänderungen werden bei Vorliegen eines

Altlastenverdachts i. d. R. weitere Untersuchungen (z. B. Bodengutachten) angefordert. Sollte sich dabei eine akute Gefährdung ergeben, wäre voraussichtlich eine Sanierung erforderlich (Bodenaustausch). Die Erforderlichkeit von Maßnahmen hängt dabei auch von der geplanten Nachnutzung ab. Die Kosten für einen Erdaustausch variieren stark. Es ist jedoch von mindestens rd. 100 €/m³ Boden auszugehen.

Da bislang kein Bodengutachten vorliegt, ist der Umfang der Verunreinigung im Rahmen dieses Gutachtens nicht verifizierbar. Dies ist jedoch Voraussetzung, um einerseits die davon ausgehende Gefährdung und andererseits den Handlungsbedarf bzw. entstehende Kosten abschätzen zu können (z. B. Art- und Konzentration der Schadstoffe, Größe und Tiefe der Kontamination, geologische und hydrogeologische Bedingungen, geeignetes Sanierungsverfahren). Aufgrund der Unklarheit der Altlasten-Situation wird in diesem Gutachten ein pauschaler Risiko-Wertabschlag angesetzt. Es wird dringend empfohlen, diesbezüglich ein Bodengutachten einzuholen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind ggf. zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Bei Bemessung des Wertabschlags ist auch der psychologische Aspekt eines solchen Zustandes zu berücksichtigen. Rechnet ein Käufer mit einer hinreichenden Sicherheit mit deutlichen Schadstoffbelastungen, wie in diesem Falle aufgrund der Vornutzung des Grundstücks als Tankstelle, so wirkt sich dies nahezu wie ein sicheres Ereignis aus. Das "Glück", dass die Verunreinigung vielleicht nicht so schlimm ist, hat kaum eine Bedeutung. Ein üblicher Käufer ist bestrebt, sein Risiko zu minimieren. Auch wenn der Käufer zum Kaufzeitpunkt ggf. keine Neubebauung oder Nutzungsänderung plant, wird er aufgrund der Vornutzung und des Altlastenverdachts für sich einen Risikoabschlag einkalkulieren.

Es wird daher in diesem Fall ein Risikoabschlag von rd. 10 T€ für angemessen erachtet (rd. 5 % des vorläufigen Ertragswerts).

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(nur nachrichtlich, ohne Bewertung!)

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Tönning, Blatt 1089, folgende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk,
- Verfügungsbeschränkung,
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie sind nach Auskunft des

Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 9)

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2026 vor.

Für die Flurstücke 197, 198 und 34/5 der Gemarkung Tönning, Flur 23, bestehen demnach keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Auf den Flurstücken 199 und 201 der Gemarkung Tönning, Flur 23 (Neuweg 47 in 25832 Tönning) ist eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten der Flurstücke 197, 198 der Flur 23 Gemarkung Tönning eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Liste der Kulturdenkmale des Kreises Nordfriesland aufgenommen (Stand 09.02.2026).

Denkmalschutz besteht auch nach Auskunft des Eigentümers nicht. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 5)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan vom 15.12.1979 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung (Erhaltungssatzung der Stadt Tönning aus dem Jahr 1987).

Diese umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Tönning und die in der Gründerzeit entstandene Werftsiedlung mit den Straßenzügen Festungs-, Friesen- und Danckwerthstraße. Ziel ist es, die städtebaulichen Eigenarten aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Der Abbruch, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen hiernach einer Genehmigung.

Sanierungssatzung:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung über das Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Tönning wurde am 20.08.2020 durch die Stadtvertretung beschlossen und trat zum 05.10.2020 in Kraft. Die Sanierungssatzung und das Integrierte Entwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung können unter www.toenning.de/rathaus/staedtebauforderung eingesehen werden. Der Sanierungsträger ist n. A. bestellt. In 2023 begann die Umsetzung. Für die ersten 10-12 Jahre sind n. A. die Maßnahmen für den Innenstadt- und Hafensbereich vorgesehen.

Die Sanierungsmaßnahme wird im "umfassenden Verfahren" durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung (insbesondere Bestimmungen über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen). Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Sanierungsmaßnahmen sollen innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Reicht die Frist nicht aus, kann sie durch Beschluss verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im Gutachten der Fa. BIG Städtebau GmbH sind folgende Entwicklungsziele definiert:

- Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben
- Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken
- Attraktive Treffpunkte und Orte der Erholung schaffen
- Neue Nutzungen auf alten Flächen etablieren
- Mobilität und Barrierefreiheit sicherstellen
- Soziale Infrastrukturen und Bildung stärken
- Zeitgemäßen Wohnraum schaffen
- Kultur, Kunst und Tourismus stärken
- Klimaschutz und Umwelt fördern

Gemäß Auskunft der Stadt Tönning vom 02.12.2025 sind bislang keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und geplant, welche das Bewertungsobjekt tangieren könnten. Hinsichtlich etwaiger zu erwartender Kosten für die Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsausgleichsbeträge) können derzeit von der Stadt Tönning keine Angaben gemacht werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb, sofern hier nicht nachfolgend anders angegeben, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweise:

- Für das Wohnhaus liegen keine Bauunterlagen vor.
- In der Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 (Umnutzung der Garagen in Werkstatträume) wurde der Kundenbereich als Büro genehmigt und das daran anschließende Büro als Werkstatt (vgl. Anlage 7). Für die Abweichung von der Baugenehmigung wird in der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag vorgenommen.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder per Internet-Abwurf eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden (Werkstätten, Büro, Garagen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

Die Werkstätten und das Büro wurden früher gewerblich eigengenutzt für einen ehemaligen Tortechnik-Betrieb.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss;
nördlich und südlich Anbau von Gewerbeflächen

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt.

Der älteste Eintrag in der Bauakte stammt aus dem Jahr 1948 hinsichtlich der Errichtung einer Tankstelle.

In einer Bauzeichnung aus dem Jahr 1954 ist das Wohnhaus erstmals "vorhandenes Wohnhaus" darstellt, nebst das nördlich angebauten "Wasch- und Wagenpflegeraumes" (Halle 2).

Gemäß Kurzinformation aus dem Altlastenkataster gab es dort 1931 bereits eine Kfz-Werkstatt.

Für diese Wertermittlung wird daher ein frei geschätztes Baujahr von ca. 1930 angehalten.

Modernisierung: Der jetzige Eigentümer hat das Objekt im Jahr 2014 erworben. Danach wurden n. A. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Fassade: Außenfassade ausgebessert und Haus von außen neu gestrichen (vor ca. 5 Jahren, Arbeiten über mehrere Jahre Stück für Stück)
- teilweise Erneuerung der Fenster (Küche, Wohnzimmer), Einbau von

Rollläden in Schlafzimmer und Ankleide

- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Innenausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
- Erneuerung des Badezimmers
- dunkle Dachlackierung (war vorher rot)
- Erneuerung der Heizungsanlage

Die Modernisierungen wurden zu großen Teilen in Eigenleistung durchgeführt.

Die Dacheindeckung stammt n. A. aus ca. 2001.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (kleines Hauseingangspodest. Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter (nur die Haustür).
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit sehr großem Aufwand möglich.

Außenansicht: weißes, eingeschossiges Wohnhaus mit anthrazitfarbenem Satteldach, straßenseitig verputzt mit grauen Fenstern und Türen, im Übrigen weiß gestrichenes Sichtmauerwerk mit weißen Fenstern

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 Räume und 1 Kriechkeller;

Elektrohauptanschluss, Tauchpumpe

Durch das von der Straße aus nach Südwesten hin abschüssige Gelände ist der Kellerbereich gartenseitig ebenerdig. Ein Zugang von außen ist jedoch nicht vorhanden.

Erdgeschoss:

Treppenflur, Küche, Bad, Waschraum/Kellerabgang, Wohn- und Esszimmer

Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer

5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Teilmassivbau

Umfassungswände: Mauerwerk

Die Außenwandstärke im Bereich der Hauseingangstür beträgt ca. 30 cm und in der Ankleide im DG rd. 28 cm.

Außenwand im Kinderzimmer mit Leichtbauvorsatzschale

Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• Betondecke über dem Kellergeschoss• Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u> Holz (verkehrt herum, provisorisch eingebaut)</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> geradläufige, weiß lackierte Holzwangentreppe mit Teppichfliesen und Eisengeländer</p> <p>Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden</p>
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff (außen grau, innen weiß), mit Oberlicht und Lichtausschnitten (isolierverglast) halbrundes Hauseingangspodest in Naturstein, Hauseingangsüberdachung
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten</p> <p><u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Anthrazitfarben lackierte Dachpfannen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech</p>

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (n. A. nach 2014 erneuert); Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Errichtung 2014 (Fa. Elco, Thision Mini); Flachheizkörper, Stahlradiatoren, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:**
- überwiegend Laminat bzw. Klick-Vinyl
 - Bad: Fliesen, eine Stufe zum Bereich mit WC und Waschbecken, weitere Stufen hinauf zur Dusche
 - Waschraum: ohne Belag
 - Kinderzimmer: textile Auslegware
- Wandbekleidungen:**
- überwiegend einfache, verschiedene Tapeten, Raufaser
 - im Flur teilweise auch Riemchen
 - Küche mit Metallverkleidung im Bereich der Küchenzeile
 - Bad türhoch gefliest, darüber Anstrich
- Deckenbekleidungen:** überwiegend Raufaser oder Profilholzverkleidung/Deckenpanel
- Fenster:** Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach), teilweise mit Sprossen;
Velux-Dachflächenfenster im Flur DG aus Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung;
Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, kunststoffummantelt;
Fensterbänke außen aus Klinker
teilweise Rollläden an den Fenstern (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer)
- Türen:**
- Eingangstür:
Kunststofftür mit Oberlicht und Lichtausschnitten (isolierverglast), außen grau, innen weiß
- Zimmertüren:
- überwiegend weiße Landhaustüren mit Füllungsoptik in passenden Zargen
 - Langschildbeschläge mit Porzellangriff
 - Kunststoff-Falldtür zur Küche in einer Holzarge
 - Falldtür zwischen Schlafzimmer und Ankleide
- sanitäre Installation:**
- Vollbad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Thermostatventil (bodengleich, zu erreichen über mehrere Stufen nach oben, lichte Höhe im Duscbereich ca. 2,16 m), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch mit 2 Waschbecken, Handtuchheizkörper;
weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster (modernisiert nach 2014)
- Waschraum / Kellerabgang:
Waschmaschinenanschluss
- Küchenausstattung:** winkelförmige helle Einbauküche im Landhausstil mit profilierten Fronten, Laminatarbeitsplatte, Geschirrspüler Fa. Bauknecht, Ofen mit Cerankochfeld Fa. Bauknecht, weißem Spülbecken mit Abtropffläche und Einhebelmischbatterie, Geschirrspüler, Kühlschrank als separates Standgerät
- N. A. des Eigentümers war die Einbauküche bei Erwerb im Jahr 2014 bereits

vorhanden.

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig
Bad als "gefangener" Raum, Küche als Durchgangszimmer zum Bad

wirtschaftliche Wertminderungen: (Berücksichtigung in den allgemeinen Wertansätzen)

- "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),
- mangelnde Wärmedämmung

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: halbrundes Hauseingangspodest aus Naturstein nebst Hauseingangsüberdachung

besondere Einrichtungen: Einbauküche

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Siehe Kapitel 5.6

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.
Es besteht ein in Teilen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Es sind Baumängel/-schäden vorhanden.

5.3 Bürotrakt mit 5 Garagen

Baujahr vor ca. 1958 (ursprünglich 8 Garagen)

Bauschein 600109502017 vom 26.07.2017: Umnutzung der Garagen in Werkstatträume

Modernisierungen

Der jetzige Eigentümer hat das Objekt im Jahr 2014 erworben. Danach wurden n. A. folgende Arbeiten durchgeführt:

- teilweise Erneuerung der Dacheindeckung (neue Bitumenbahnen) vor ca. 3 Jahren
- Erneuerung der Innenausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
- Erneuerung der Garagentore im Kellergeschoss
- Auf dem Grundstück wurde aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen durch den Eigentümer Drainage verlegt (vgl. Bilder Nr. 8 und 12). Vorher stand das Wasser n. A. teilweise bis knietief im rückwärtigen Hof.

Ausstattung

- Massivbau
- Flachdach, Eindeckung teilweise mit Bitumenbahnen, teilweise mit Trapezblech
- Garage 1 (EG straßenseitig) mit Holztor, 2-flügelig, Betonboden, Deckeninnenverkleidung mit OSB-Platten, Licht- und Starkstromanschluss
- Garagen 2 bis 5 (KG hofseitig) mit elektrischen Kunststofforen, Betondecken, Betonboden, Stromanschluss; Garage 4 mit Bodenbelag und einseitiger Glas-Wandverkleidung
- Kunden-/Lagerraum mit bodentiefen, feststehenden Kunststoff-Fenstern und Kunststoffür mit bodentiefer Verglasung (2-fach-Isolierverglasung), Flachheizkörper, Radiatoren
- WC: Stand-WC mit Aufputzpülkasten und Waschbecken, Fußboden gefliest, Wände mit Strukturputz

- Büro: Laminatfußboden, Platten-Flachheizkörper, Strukturputz an Wänden und Decke, Kunststoff-Fenster/-türen mit Isolierverglasung, straßenseitig bodentief, hofseitig mit Sprossen.

5.4 Halle 1 (Werkstatt mit 2 Garagen)

Baujahr ca. 1958 (Bauschein 185/58: Garagenanbau)

Bauschein 600109502017 vom 26.07.2017: Umnutzung der Garagen in Werkstatträume

Modernisierungen:

Der jetzige Eigentümer hat das Objekt im Jahr 2014 erworben. Danach wurden n. A. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung vor ca. 3 Jahren (Bitumenbahnen)
- Erneuerung der Garagentore
- Auf dem Grundstück wurde aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen durch den Eigentümer Drainage verlegt (vgl. Bilder Nr. 8 und 12). Vorher stand das Wasser n. A. teilweise bis knietief im rückwärtigen Hof.

Ausstattung:

- Massivbau
- Flachdach/flach geneigtes Dach, Eindeckung mit Bitumenbahnen
- Werkstattausstattung:
 - Deckeninnenverkleidung: Styropor
 - Boden: Beton
 - Stromanschluss, Starkstromanschluss, Sicherungskasten mit Schraub- und Kippsicherungen
 - weißes Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
 - Schnellaufator zur Untergliederung
 - elektrisches Eingangstor mit integrierter Tür
- Im Kellergeschoss befinden sich 2 Garagen mit elektrischen Kunststofftoren. Garage 6 ließ sich beim Ortstermin nicht öffnen. In Garage 7 befindet sich ein Wasserkanister für den Wasserfall der Ritterburg.

5.5 Halle 2 (Werkstatt)

Baujahr ca. 1953 (Bauschein 5/218/53 für einen Wasch- und Wagenpflegeraum)

Modernisierungen:

Der jetzige Eigentümer hat das Objekt im Jahr 2014 erworben. Danach wurden n. A. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung (Bitumenbahnen) vor ca. 3 Jahren.
- Erneuerung des Bodenbelags

Ausstattung:

- Massivbau
- manuell bedienbares Tor (lichte Höhe ca. 3,2 m) mit integrierter Tür und Lichtausschnitt
- Fußboden: Fliesen
- Wände teilweise gefliest (mit Anstrich), teilweise geputzt
- Holzfenster (Nordseite) und Kunststofffenster (Westseite) mit Isolierverglasung
- (Stark-)stromanschluss

5.6 Baumängel und Bauschäden an den Baulichkeiten

Beim Ortstermin wurden verschiedene Baumängel/-schäden festgestellt, u. a.:

Wohnhaus (innen)

Kellergeschoss:

- Keller 1: Die Kellertreppe ist verkehrt herum, provisorisch eingebaut und wackelt stark. Neben dem Loch für die Tauchpumpe ist Bauschutt vorhanden. Es sind Putzabplatzungen an Wänden und Schornstein vorhanden.
- Der Durchgang zum Kriechkeller scheint nachträglich hergestellt worden zu sein.
- Heizöllager: Die alten Stahltanks sind noch vorhanden. Diese sind im unteren Bereich stark verrostet. Es wirkt, als hätte hier einmal Wasser gestanden. An den Wänden sind Abplatzungen und Ausblühungen vorhanden. Es liegt Müll auf dem Boden.

Erdgeschoss:

- Flur: Der Bodenbelag ist stellenweise kaputt (vor der Esszimmertür). Die Holzterasse zum Dachgeschoss knarzt. Die Tapete ist neben der Haustür teilweise abgerissen.
- Küche: unterhalb des Heizkörpers fehlt ein Stück Fußleiste. Der Heizkörper weist Roststellen auf. Die Tapete ist teilweise beschädigt (z. B. Ecke der Fensterlaibung).
- Bad: Im Übergangsbereich Wand/Decke sind in der Dusche Stockflecken vorhanden.
- Waschraum: Oberhalb der Gastherme ist ein Riss in der Wand. Der Schornstein zeigt Versottungsspuren.

Dachgeschoss:

- Der Fußboden knarzt.
- Flur DG: Die Tür zum Schlafzimmer ist nicht fachgerecht eingebaut. Teilweise sind die Fußleisten gelöst oder nicht vorhanden. In der Ecke Schornstein/Wand sind Abplatzungen vorhanden.
- Schlafzimmer: Die Wandbekleidung ist beschädigt und verschmutzt.
- Kinderzimmer: Der Bodenbelag ist abgängig. Die Zimmertür ist nicht fachgerecht eingebaut.

Spitzboden:

- Die Dachdämmung hängt teilweise herunter.
- Der Schornstein ist versottet. Der Putz platzt hier ab.

insgesamt

- Die Modernisierungen fanden n. A. überwiegend in Eigenleistung statt. Dies ist in mehreren Bereichen sichtbar (mangelhafte Tapezierarbeiten, Fliesenarbeiten im Bad, Fußleisten, Bodenbeläge, Türeinbau, ...).
- Es riecht leicht verraucht.

Büro (innen):

- Schimmelbildung in der Fensterlaibung und in der Ecke unterhalb des Fensters (vgl. Innenfotos Nr. 39 und 40)
- Der Bodenbelag im Büro ist stark abgenutzt und schwingt (vgl. Innenfoto 41)
- Die lichte Höhe im Büro ist sehr gering.
- Der Türbeschlag ist defekt.

Halle 2 (innen):

- dunkle Verfärbung in der oberen torseitigen Außenecke (n. A. Altschaden von einer ehem. Dachundichtigkeit, vgl. Innenfoto 44)
- An der Westseite ist eine Öffnung in der Wand. Hier sollte eine Tür eingebaut werden.
- Unterhalb des Fensters an der Westseite sind Abplatzungen/Ausblühungen sichtbar (vgl. Innenfoto 46)

Garagen KG (innen):

- verschiedene Rissbildungen (vgl. beispielhaft Innenfoto 54)
- Die Stahlträger in den Decken liegen teilweise frei und rosten (vgl. beispielhaft Innenfotos 56 – 58)
- In Garage 3 sind Wasserpfützen vorhanden (vgl. Innenfotos 53 und 55).
- teilweise bestehen Abplatzungen und Ausblühungen an den Wänden
- Die lichten Höhen der Garagen sind gering (zwischen 1,73 m und 1,84).

außen (alle Baulichkeiten)

- verschiedene Rissbildungen in der Fassade, z. B. zwischen Garage 1 und Halle 1 (vgl. Foto Nr. 9), zwischen Wohnhaus und Halle 2 (vgl. Foto Nr. 14), ober- und unterhalb des Wohnzimmerfensters (vgl. Foto Nr. 20), an der Südseite des Wohnhauses (vgl. Foto Nr. 22).
- Das Betonsteinpflaster vor Halle1, Garage 1 ist nur provisorisch verlegt bzw. fehlt (nach Einbau einer Drainage), vgl. Foto Nr. 8.
- Das straßenseitige Fallrohr der Dachentwässerung des Wohnhauses entwässert auf die asphaltierte Fläche vor dem Wohnhaus (vgl. Foto 15)
- Das hofseitige Fallrohr entwässert in den Hof südlich des Wohnhauses (vor Garage 2).
- Halle 2 ist teilweise bis auf das Dach von Efeu bewachsen (vgl. Foto 17).

Außenanlagen

- Beschädigungen an den asphaltierten Flächen
- Die Außenanlagen sind ungepflegt.
- In den Hallen und Garagen lagern teilweise Baustoffe und Sperrmüll.

5.7 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Bereich östlich der Gebäude überwiegend mit Asphalt befestigt, teilweise auch Betonsteinpflaster und Betonplatten
- Nordseite und Zufahrt zu den hofseitigen Garagen mit Split befestigt
- Rasenstreifen im südwestlichen Grundstücksbereich
- Kunstrasen
- Kinderspielanlage (Ritterburg) in der südwestlichen Grundstückecke (vgl. Bild 23)
- Kleintiergehege (vgl. Bild 28)
- Einfriedung (verschiedener Zaun, Sichtschutzelemente)

6 Ermittlung des Gesamtverkehrswerts der Grundstücke

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Gesamtverkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Werkstätten mit Büro und Garage bebaute Gesamtgrundstück in 25832 Tönning, Yurian-Ovens-Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Tönning, Blatt 1089

Ifd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m ²]
6	Tönning	23, 34/5	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	32
8	Tönning	23, 197	Gebäude- und Freifläche	Neuweg 47	5
8	Tönning	23, 198	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	765
Gesamtfläche					802

6.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird entsprechend der bisherigen Nutzung von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Wohn- und Gewerbeobjekt ausgegangen. Es eignet sich insbesondere für kleinere inhabergeführte Handwerks- oder Gewerbebetriebe, deren Nutzung verträglich mit der Umgebung ist.

6.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich sowohl um kombiniertes ein Eigennutzungs- und Ertragsobjekt.

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), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts sowohl mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens als auch des Sachwertverfahrens** zu ermitteln.

Der **Ertragswert** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. 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.

6.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche; EFH, ZFH, RH, DH)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	k. A. (i. W. freistehend)
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gemischte Baufläche (Wohnen und Gewerbe)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	802 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Anbauart	k. A.	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Gemischte Baufläche	× 0,750	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 63,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	802	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 63,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 63,75 €/m²	

Fläche	×	802 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	51.127,50 €	
	rd.	51.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 insgesamt **51.100,00 €**.

6.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die einschlägigen Immobilienportale zeigen zum Wertermittlungsstichtag uneinheitliche Markteinschätzungen, die zwischen insgesamt rückläufigen Kaufpreisen seit Jahresbeginn 2024 und leicht positiven Marktentwicklungen schwanken.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Änderungen der Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 eingetreten sind.

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).

Das Bewertungsobjekt ist mit seinem straßenabgewandten Garten nach SW ausgerichtet (Vorteilhaft für Wohnnutzung).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. Für eine Wohnnutzung ist dies nachteilig, für eine gewerbliche Nutzung von Vorteil (Werbewirkung, 2-fache Erschließung).

Westlich grenzt die Martje-Flohrs-Schule mit entsprechenden Lärmemissionen an.

Für die derzeitige Nutzung wird die Lage insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

E3

Der Bodenrichtwert ist für Wohnbauflächen definiert (EFH, ZFH, RH, DH). Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gemischte Baufläche.

Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen einer Region liegen i. d. R. deutlich unterhalb der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in derselben Region.

Für die Mischnutzung des Bewertungsobjektes wird daher ein Abschlag von 25 % auf den vorliegenden Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

E4

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge

hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Grundstücksfläche ist für eine reine Wohnnutzung angegeben. Das Bewertungsobjekt ist jedoch ein gemischt genutztes Objekt, welche zudem baulich gut ausgenutzt ist.

Eine Anpassung an die abweichende Grundstücksfläche ist im obigen Umrechnungskoeffizienten für die Art der baulichen Nutzung bereits enthalten und damit nicht noch einmal separat erforderlich.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	96,00		5,93	570,00	6.840,00
Bürotrakt	Bürobereich	43,10		4,50	193,95	2.327,40
	Werkstatt (Garage 1)	15,50		2,00	31,00	372,00
Halle 1	Werkstatt	46,20		2,50	115,50	1.386,00
Halle 2	Werkstatt	41,40		3,00	124,20	1.490,40
Bürotrakt/Halle1	Garagen KG		6,00	30,00	180,00	2.160,00
Summe		242,20	6,00		1.214,65	14.575,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.575,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.008,34 €
jährlicher Reinertrag	= 10.567,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 51.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.533,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.034,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,937
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 143.982,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 195.082,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 195.082,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
Ertragswert	= 165.082,19 €
	rd. 165.100,00 €

6.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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. [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.

Miete Wohnhaus

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten (keine Abschlussmieten) für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen,
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (falls vorhanden),
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für Tönning gibt es bislang keinen Mietspiegel nach § 558c BGB.

Miete Hallen/Werkstatt und Lagerflächen

a) *Marktbericht Otto Stöben II/2025*

Hallen-/Lagerflächen Husum	Miete pro m ² Nutzfläche
einfach	2,00 €
mittel	3,00 €
gut	4,00 €
sehr gut	5,00 €

b) *Marktbericht IVD Nord 2023*

Hallen-/Lagerflächen Husum	Neuvermietungsmieten pro m ² Nutzfläche
einfach	1,90 €
mittel	2,80 €
gut	3,50 €

c) *Hallenmarktbericht IndustrialPort Tönning 2024*

	Produktionsflächen Angebotsmiete pro m ² BGF (Median)	Lagerflächen Angebotsmiete pro m ² BGF (Median)
A (modern)	3,25 € (3,85 €*)	3,40 € (4,05 €*)
B (funktional)	2,75 € (3,30 €*)	2,90 € (3,50 €*)
C (einfach)	1,90 € (2,40 €*)	2,10 € (2,65 €*)

* Durchschnittsmieten für Hallenflächen aller Städte und Gemeinden Deutschlands im Jahr 2024 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Tönning hat.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher Geschäftslage in einer Wohnstraße in einem Mischgebiet nördlich des Stadtzentrums. Durch die Eckgrundstücksituation ist die Wahrnehmbarkeit / Werbewirkung jedoch erhöht.

Die gewerblichen Flächen stammen aus den 1950er Jahren.

Bei den Hallen und Garagen handelt es sich um Kaltlager-/Werkstattflächen. Die Belichtung mit Tageslicht ist bei Halle 1 eingeschränkt, bei Halle 2 gut und bei den Garagen stark eingeschränkt. Die Hallenhöhen betragen < 3,5 m, die Garagenhöhen < 1,90 m. Andienungszonen/Rangierflächen sind unzureichend. Die Ausstattung insgesamt als überwiegend einfach eingeschätzt.

Der Nutzwert (Lage, Ausstattung) wird insgesamt als einfach eingeschätzt.

Mieten für Büroflächen

a) *Marktbericht Otto Stöben II/2025*

Büroflächen Husum	Miete pro m² Nutzfläche
einfach	5,00 €
mittel	6,00 €
gut	8,00 €
sehr gut	12,00 €

b) *Marktbericht IVD Nord 2023*

Büroflächen Husum	Neuvermietungsmiete pro m² Nutzfläche
einfach	4,00 €
mittel	6,00 €
gut	9,00 €

c) *Hallenmarktbericht IndustrialPort Tönning 2024*

Büroflächen (in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, direkt in oder an einer Halle)

	Angebotsmiete pro m² BGF
A (modern)	6,75 € (7,05 €*)
B (funktional)	5,55 € (5,85 €*)
C (einfach)	4,55 € (4,80 €*)

* Durchschnittsmieten für Büroflächen aller Städte und Gemeinden Deutschlands im Jahr 2024 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Tönning hat.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher Geschäftslage (siehe oben).

Bei den Büroflächen handelt es sich um 3 umgebaute Garagen aus den 1950er Jahren. Die lichte Raumhöhe beträgt (teilweise deutlich) < 2,50 m. Es handelt sich um ein überwiegend einfach ausgestattetes Büro.

Der Nutzwert (Lage, Ausstattung) wird insgesamt als überwiegend einfach eingeschätzt.

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 örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Liegenschaftszinssätze.

Der benachbarte Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Objekte.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], 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
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal sowie
 - eigener Ableitungen der Sachverständigen im Modell „Sprengnetter“
- bestimmt.

Modell „Sprengnetter“

Mieten:	marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Sprengnetter (entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV) ²
Gesamtnutzungsdauer:	in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Ausstattungsstandards des Gebäudes
Restnutzungsdauer:	Restnutzungsdauer i.S.v. § 4 Abs. 3 ImmoWertV
Bodenwert:	beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
Kaufpreis:	bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Bürotrakt

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,4 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Halle 1

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Halle 2

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,3 beträgt demnach rd. 63 Jahre.

Restnutzungsdauer

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 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (frei geschätzt) 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,5	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0

Summe		8,5	0,0
-------	--	-----	-----

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürotrakt

Das (gemäß Bauakte) 1958 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1958 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle 1

Das (gemäß Bauakte) 1958 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1958 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle 2

Das (gemäß Bauakte) 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (63 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1953 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (63 Jahre – 72 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Gewichtete Restnutzungsdauer

Aufgrund der Mischnutzung wird hier eine mittlere Gesamtrestnutzungsdauer von 22 Jahren angesetzt (gewichtetes Mittel, Gewichtung entsprechend Rohertragsanteil).

	Rohertrag	Anteil	GND	RND
		am Rohertrag	[Jahre]	[Jahre]
Wohnhaus	570 €	47%	67	29
Büro	194 €	28%	64	16
Garage 1 / Werkstatt	31 €			
4 Garagen	120 €			
Halle 1	116 €	14%	60	15
2 Garagen	60 €			
Halle 2	124 €	10%	63	17
Gesamt	1.215 €	100%	65	22

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-18.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Baumängel/-schäden inkl. Entrümpelung, pauschal für alle Baulichkeiten 	-18.000,00 €

Weitere Besonderheiten		-12.000,00 €
• Altlastenverdacht, pauschaler Risikoabschlag (rd. 5 % des vorläufigen Ertragswertes)	-10.000,00 €	
• fehlende Bauunterlagen (Wohnhaus), von Bauunterlagen abweichende Nutzung (Büro), Risikoabschlag pauschal rd.	-2.000,00 €	
• Überbau auf Flurstück 199 (Erläuterungen siehe nachfolgend)	-0,00 €	
Summe		-30.000,00 €

Erläuterungen zum Überbau:

Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums (§§ 912 bis 916 BGB).

“§ 912 Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.”

Das südliche Werkstatt- und Garagengebäude wurde mit Bauschein 38/58 errichtet (Umbau der Shell-Station). Durch das Gebäude wurde das Nachbargrundstück (heute Flurstück 199) geringfügig überbaut.

Gemäß Auskunft des Katasteramtes Husum wurde das Gebäude im Jahr 1962 eingemessen. In den historischen Zeichnungen ist ein Überbau grafisch angedeutet, nähere Informationen sind jedoch nicht bekannt, die Zeichengenauigkeit ist gering. Es ist damit wahrscheinlich, dass zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes nicht bekannt war, dass ein Überbau vorliegt. Der Überbau wurde n. A. erstmalig bei einer Vermessung im Jahr 2017 festgestellt. Damals erfolgte die Nutzungsänderung von Garagen in Werkstattträume. Die Größe des Überbaus wurde bei der Vermessung nicht festgestellt. Gemäß grafischem Aufmaß aus dem Digitalen Atlas Nord beträgt die Größe des Überbaus rd. 2 bis 3 m². Im Zuge der Vermessung aus dem Jahr 2017 entstanden die neuen Flurstück 199 und 197. Gemäß Auskunft beim Ortstermin war damals beabsichtigt, die beiden Flurstücke mit dem Nachbar gegeneinander zu tauschen, um den Überbau rechtlich zu beseitigen. Dies wurde jedoch bislang nicht ausgeführt.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass eine Duldungspflicht seitens des Eigentümers von Flurstück 199 für den Überbau besteht (entschuldigter Überbau) und der Überbau mit Errichtung des Gebäudes ca. im Jahr 1958 entstand (Zeitpunkt der Grenzüberschreitung).

Im Jahr 1958 galt in der Bundesrepublik noch die Preisstoppverordnung von 1936. Diese wurde erst mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 hinfällig. Erst danach erfolgte der Immobilienhandel auf Grundlage von Angebot und Nachfrage und es wurden die Gutachterausschüsse ins Leben gerufen. Im Juli 1961 wurden die ersten Baulandpreise in Schleswig-Holstein amtlich erhoben. Die ältesten Aufzeichnungen liegen für Schleswig-Holstein für Jahr 1962 vor. Hier wurden u. a. folgende Durchschnittspreise veröffentlicht:

Gebiet	baureifes Land 1962	
	DM/m ²	umgerechnet in €/m ²
Schleswig-Holstein gesamt	8,97	4,59
nach Baugebieten:		
Geschäfts- mit Wohngebiet gemischt	14,31	7,32
Wohngebiet in geschlossener Bauweise	14,08	7,20
Wohngebiet in offener Bauweise	11,48	5,87
Dorfgebiet	4,27	2,18

Gebiet	baureifes Land 1962	
	DM/m ²	umgerechnet in €/m ²
nach Kreisen (Auswahl)		
Eiderstedt	6,33	3,24
Flensburg-Land	4,28	2,19
Husum	5,85	2,99
Norderdithmarschen	5,98	3,06
Schleswig	4,86	2,48
<u>Kreisfreie Städte</u>		
Flensburg	11,16	5,71
Kiel	22,17	11,34
Lübeck	13,13	6,71
Neumünster	14,09	7,20

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass der Bodenwert im Jahr 1958 noch darunter gelegen hat. Für die Lage des Bewertungsobjektes in Tönning im Jahr 1958 wird daher in diesem Gutachten von einem Bodenwert von umgerechnet < 5 €/m² ausgegangen. Zur weiteren Berechnung wird ein Bodenwert von 4 €/m² angehalten.

Der Wert der überbauten Fläche beträgt auf dieser Grundlage zwischen 8 € (= 4 €/m² * 2 m²) und 12 € (= 4 €/m² * 3 m²). Bei einer angenommenen Verzinsung von 4 % ergäbe sich damit eine Überbaurente zwischen 0,32 € und 0,48 € p.a. Bei Ansatz einer ewigen Rente ergibt sich als Barwert der Bodenwert.

Die Auswirkung auf den Verkehrswert des Objektes ist damit zum Wertermittlungsstichtag vernachlässigbar.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine abschließende rechtliche Beurteilung der Sachlage in einem Verkehrswertgutachten nicht möglich ist. Sollte z. B. eine gerichtliche Entscheidung zu einer anderen Einschätzung gelangen als in diesem Gutachten angenommen, sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen zusätzlich zu dem hier ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

6.6 Sachwertermittlung

6.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

6.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl.

Mehrwertsteuer.

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

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

6.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Bürotrakt	Halle 1
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	761,00 €/m ² BGF	573,00 €/m ² BGF	507,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	191,80 m ²	140,00 m ²	104,20 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.959,80 €	85.105,40 €	52.829,40 €
Baupreisindex (BPI) 03.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.739,78 €	161.359,84 €	100.164,54 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.739,78 €	161.359,84 €	100.164,54 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre	64 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	16 Jahre	15 Jahre
• prozentual		56,72 %	75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,4328	0,25	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	119.772,98 €	40.339,96 €	25.041,14 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	2.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.272,98 €	42.839,96 €	25.041,14 €

Gebäudebezeichnung		Halle 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	631,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	45,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	28.710,50 €
Baupreisindex (BPI) 03.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.435,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.435,11 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		63 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		73,02 %
• Faktor	x	0,2698
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	14.686,59 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.686,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		203.840,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.115,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.955,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	261.055,89 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	195.791,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	165.791,92 €
	rd.	165.800,00 €

6.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	13,8 %	41,1 %	45,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	31,9	231,27
3	835,00	45,1	376,59
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 758,51

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		758,51 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	x	0,940
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	1,000
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	713,00 €/m ² BGF
	rd.	713,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	23,0	181,70
2	875,00	31,9	279,12
3	1.005,00	45,1	453,26
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 914,08

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		914,08 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
<ul style="list-style-type: none"> (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG 	x	0,940
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
<ul style="list-style-type: none"> Objektgröße 	x	1,000
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	859,24 €/m ² BGF
	rd.	859,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	713,00	128,51	67,00	477,71
Gebäudeteil 2	859,00	63,29	33,00	283,47
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				761,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,6	0,4
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Bürotrakt**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	60,0	291,00
5	780,00	40,0	312,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,4			= 603,00

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 603,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• Abschlag Geschosshöhe KG x 0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 572,85 €/m² BGF
rd. 573,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Halle 1**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Halle 1

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag Hallenhöhe EG	x	1,100
• Abschlag Geschosshöhe KG	x	0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	506,82 €/m ² BGF
	rd.	507,00 €/m ² BGF

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

Halle 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	70,0 %	30,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Halle 2

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	70,0	339,50
5	780,00	30,0	234,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,3			= 573,50

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

573,50 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Zuschlag Geschosshöhe

x 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 630,85 €/m² BGF

rd. 631,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Hauseingangsüberdachung und -podest	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) ältere Einbauküche, Restwert pauschal rd.	500,00 €
Summe	1.500,00 €

Gebäude: Bürotrakt

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
WC	5.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Bürotrakt

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangüberdachung	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.840,67 €)	6.115,22 €
Summe	6.115,22 €

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.

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungszustaus 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.

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren.

Der benachbarte Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht keine Sachwertfaktoren für gewerbliche Objekte.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. hierzu die Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **165.100,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **165.800,00 €**
ermittelt.

6.7.4 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. § 6 Abs. 4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlich angepasster Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,60 (b) = 0,600$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[165.800,00 \text{ €} \times 0,600 + 165.100,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = \text{rd. } 165.000,00 \text{ €}$.

6.7.5 Gesamtverkehrswert

Der **unbelastete Gesamtverkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Werkstätten, Büro und Garagen bebaute Gesamtgrundstück in 25832 Tönning, Yurian-Ovens-Straße 12

Grundbuch von Tönning, Blatt 1089

Ifd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m ²]
6	Tönning	23, 34/5	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	32
8	Tönning	23, 197	Gebäude- und Freifläche	Neuweg 47	5
8	Tönning	23, 198	Gebäude- und Freifläche	Yurian-Ovens-Straße 12	765
Gesamtfläche					802

wird zum **Wertermittlungsstichtag 03.12.2025** mit rd.

165.000 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Husum, den 23.02.2026



Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge



Wichtige Hinweise:

In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet. In diesem Gutachten wird der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** ermittelt.

Flurstück 198 ist **im Altlastenkataster** aufgrund der Vornutzung als Tankstelle und Kfz-Werkstatt **als Verdachtsfläche** aufgeführt. Bodengutachten liegen bislang nicht vor. Hierfür wurde im Gutachten ein Risiko-Wertabschlag von 10.000 € angesetzt. Es wird die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6.7.6 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der in diesem Gutachten geschätzte Verkehrswert ist auf Basis der nachfolgend genannten vorliegenden Marktdaten plausibel.

1) *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, Auszug Statistische Daten zum Grundstücksmarkt*

Hier sind u. a. Daten für **das ländliche Nordfriesland, individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, DHH, RH, Hausteile)** ausgewiesen:

Nordfriesland, ländlicher Bereich, individueller Wohnungsbau

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle ¹⁾	792	726	578	562	573
Umsatz in T€ ¹⁾	199.920	231.200	199.950	172.050	150.400
Ø Kaufpreis in T€ ¹⁾	252	318	346	306	262
Ø Kaufpreis pro m ² WF ²⁾	1.808 €	2.177 €	2.502 €	2.173 €	1.996 €
min.	250 €	200 €	500 €	200 €	200 €
max.	6.800 €	7.900 €	9.700 €	9.200 €	7.600 €
Veränderung Ø Kaufpreis ggü. Vorjahr		20%	15%	-13%	-8%
Ø Kaufpreis in Bezug auf das Jahr 2024	91%	109%	125%	109%	100%

- 1) Erst- und Weiterverkauf
2) Weiterverkäufe (ohne Erstverkauf Neubau)

Der ländliche Bereich umfasst das gesamte Kreisgebiet ohne die Inseln Sylt, Föhr und Amrum und ohne die Orte St. Peter-Ording, Husum, Bredsted, Niebüll und Leck.

2) *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, Auszug aus der Kaufpreissammlung*

Im Rahmen der Gutachtenerstattung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für gewerbliche Objekte angefordert:

- Baujahr < 2000 oder k. A.
- Typ: bebaute Grundstücke (Lagergebäude, Schuppen, Tankstelle, Gewerbeobjekt)
- keine Bauträgergeschäfte
- Festland, ohne Sankt Peter-Ording
- Gesamtfläche < 4.000 m²
- Kaufpreisfälligkeit 2024/2025

Es wurden 11 Kauffälle mitgeteilt, davon 4 mit Baujahresangabe. Es handelt sich überwiegend um Werkstatt- oder Lagergebäude, teilweise mit Büroflächen oder Verkaufsflächen. Die Kaufpreise schwanken zwischen 45 T€ und 958 T€ (Mittelwert: 291 T€) bzw. zwischen 86 €/m² NF und 2.333 €/m² NF (Mittelwert: 735 €/m²)

NF).

- Für 6 Objekte wurden Kaufpreise zwischen 86 und 280 €/m² NF gezahlt.
- Für 4 Objekte wurden Kaufpreise zwischen 850 und 1.400 €/m² NF gezahlt.
- 1 Objekt erzielte einen Kaufpreis von > 2.000 €/m² NF.

Die teureren Objekte befinden sich überwiegend im Gewerbegebiet Husum, die übrigen Objekte im ländlichen Nordfriesland.

3) Otto Stöben Marktbericht II/2025

Preise in €/m² Wohnfläche

	Husum		Nordfriesland	
	EFH	Kapitalanlagen (MFH/WGH)	EFH	Kapitalanlagen (MFH/WGH)
sehr gut	3.000	2.300	2.400	1.500
gut	2.800	2.000	1.800	1.200
mittel	1.800	1.400	1.300	800
einfach	1.000	900	900	600

Definitionen:

	Wohnlage	Ausstattung
einfach	einfach	einfach
mittel	mittel	durchschnittlich
gut	bevorzugt	gut
sehr gut	exklusiv	exklusiv

Kapitalanlagen, Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

	Husum	
	Wohnhäuser & Wohn- und Geschäftshäuser	Gewerbeobjekte inkl. Büro-/ Geschäftshäuser
sehr gut	20,0	---
gut	18,0	11,0
mittel	16,0	8,0
einfach	12,0	7,0

4) Immobilienscout24.de

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnhäuser in Tönning wird in Q1/2026 mit 2.501 €/m² Wohnfläche angegeben.

5) Immowelt.de

Der durchschnittliche Preis für Wohnhäuser zum Kauf in Tönning wird für Q1/2026 mit rd. 2.307 €/m² Wohnfläche (Spanne 1.062 €/m² bis 4.614 €/m² WF) angegeben.

6) ImmoWertReport Sprengnetter

Preise für Einfamilienhäuser in Tönning mit einem Baujahr 1935 und 96 m² Wohnfläche liegen überwiegend zwischen 157.000 € (einfache Ausstattung) und 236.000 € (stark gehobene Ausstattung).

6.7.7 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit:

Zur Schätzgenauigkeit wird bei Kleiber digital in den Rn. 80 ff. unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Der Marktwert (Verkehrswert) ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe.“

„Die der Marktwertermittlung anhaftende Unschärfe (Toleranzmarge) hat viele Ursachen:

1. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
2. *Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat“ des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert“) und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
3. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (...)*
4. *Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (...). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
 - *für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (...);*
 - *deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (...),*
 - *mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*
 - *mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (...).*
5. *Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste“ Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet*

werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.“

„(...) In Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen (range of valuation) von

„bis zu +/- 20 bis +/- 30 %“ des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)

akzeptiert (...).

Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei allerdings nicht schematisch nach einem festen Prozentsatz beurteilt werden. Die Toleranzgrenzen sind von den besonderen Umständen des Einzelfalls abhängig (...).“

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für ein gemischt genutztes Objekt mit Baumängeln/-schäden sowie mit Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung (Tankstelle u. a.) wesentlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im städtischen Bereich. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichsverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

7 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Verkehrswertanteile für die Einzelgrundstücke

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Grundstücken, welche zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Es wurde daher zunächst der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. In diesem Kapitel erfolgt eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Verkehrswertanteile am Gesamtverkehrswert für die Einzelgrundstücke. Die Aufteilung wurde entsprechend der Grundstücksgrößen vorgenommen. Das Grundstück der lfd. Nr. 6 verfügt über 4 % der Gesamtfläche, das Grundstück der lfd. Nr. 8 verfügt über 96 % der Gesamtfläche.

Wichtiger Hinweis:

Bei einer separaten Verkehrswertermittlung für die einzelnen Grundstücke ergäben sich hiervon deutlich abweichende Einzelverkehrswerte, u. a. durch sich bei Einzelveräußerung ergebende Nutzungseinschränkungen (z. B. rückwärtige Garagenzufahrt).

Aufteilung des Gesamtverkehrswertes i. H. v. 165.000,00 €:

Der Verkehrswertanteil des Grundstücks der lfd. Nr. 6 im Grundbuch von Tönning, Blatt 1089, Gemarkung Tönning, Flur 23, Flurstück 34/5 (32 m²) am Gesamtverkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025 geschätzt mit rd.	6.600,00 €
Der Verkehrswertanteil des Grundstücks der lfd. Nr. 8 im Grundbuch von Tönning, Blatt 1089, Gemarkung Tönning, Flur 23, Flurstücke 197 (5 m²) und 198 (765 m²) am Gesamtverkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025 geschätzt mit rd.	158.400,00 €
Gesamtverkehrswert der Grundstücke:	165.000,00 €

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

GEG:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop: lizenziierter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, ImmoWertReport, Hallenmarktreport, Liegenschaftszinnsatz für das Bewertungsobjekt
- [5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [8] IVD-Nord: Immobilienpreisspiegel 2023, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
- [9] KAHNEMANN, D. und TVERSKY, A. (1979): Prospect Theory: An analysis of decision under risk, *Econometrica*, Vol. 47, No. 2, S. 163-291. Die Erkenntnisse der Forschung wurden 2012 mit einem Wirtschaftsnobelpreis gewürdigt. Siehe hierzu auch KAHNEMANN, D.: Schnelles Denken, Langsames Denken, München 2011
- [10] Otto Stöben, aktueller Marktbericht und Pressemitteilungen
- [11] Internetplattformen wie www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de
- [12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.01.2026, statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024
- [13] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex zum Wertermittlungsstichtag

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

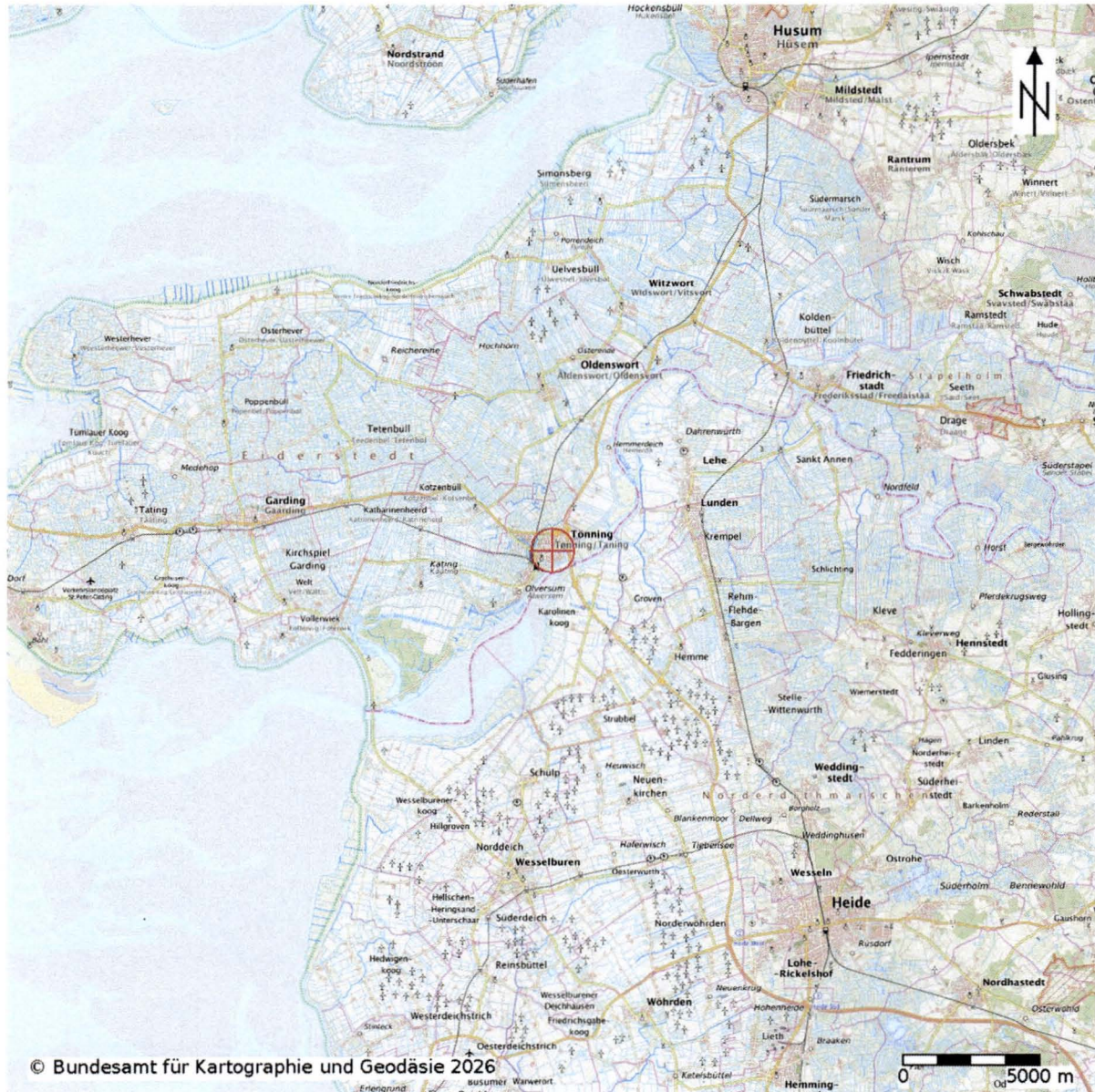
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, überbaute Grundfläche (GR), Bruttogrundfläche (BGF)
- Anlage 9: Baulastenauskunft
- Anlage 10: Fotoübersichtsplan
- Anlage 11: Außenfotos

Hinweis:

Innenfotos können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

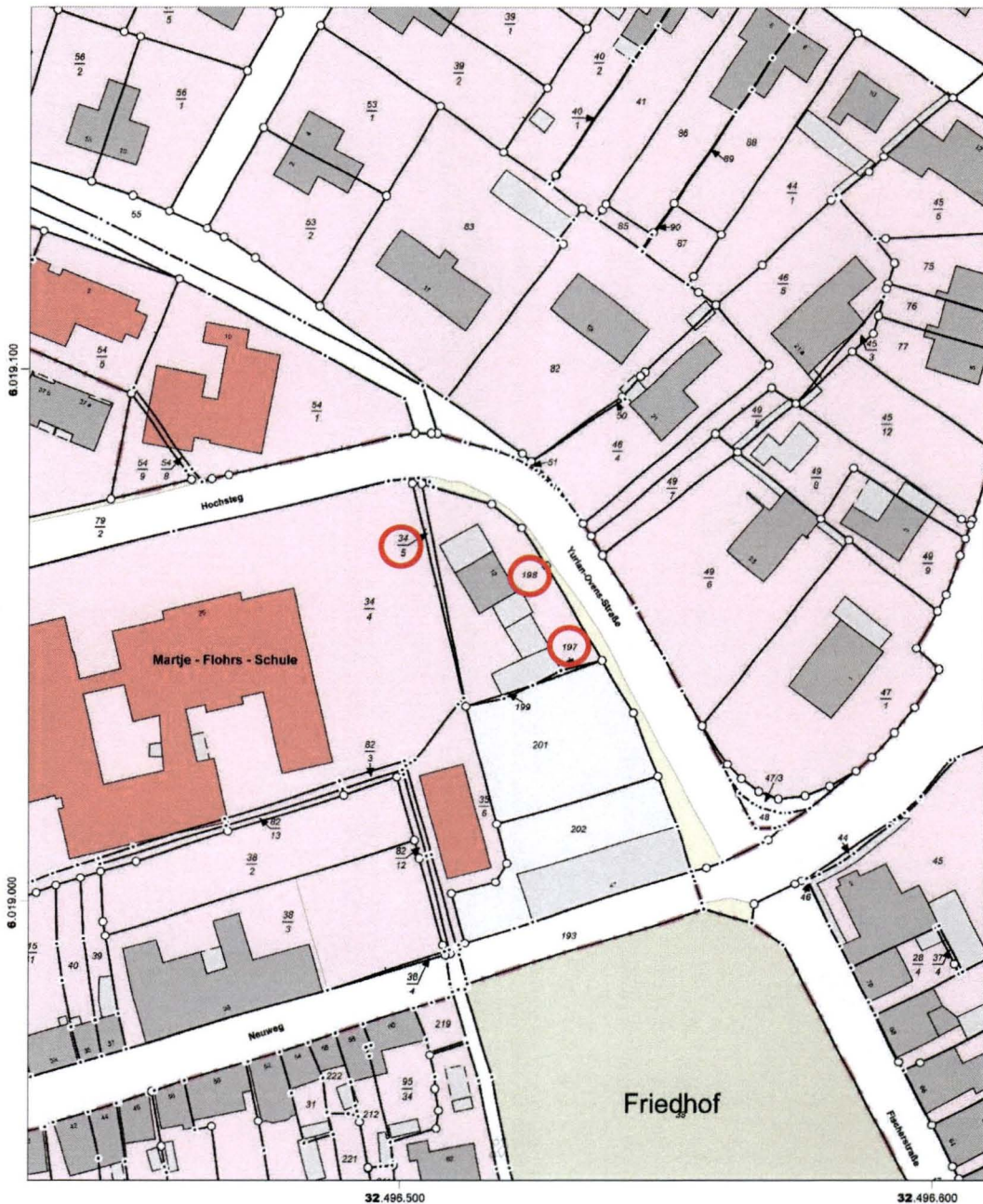
Erstellt am 04.11.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 34/5 und weitere
Flur: 23
Gemarkung: Tönning

Gemeinde: Tönning
Kreis: Nordfriesland



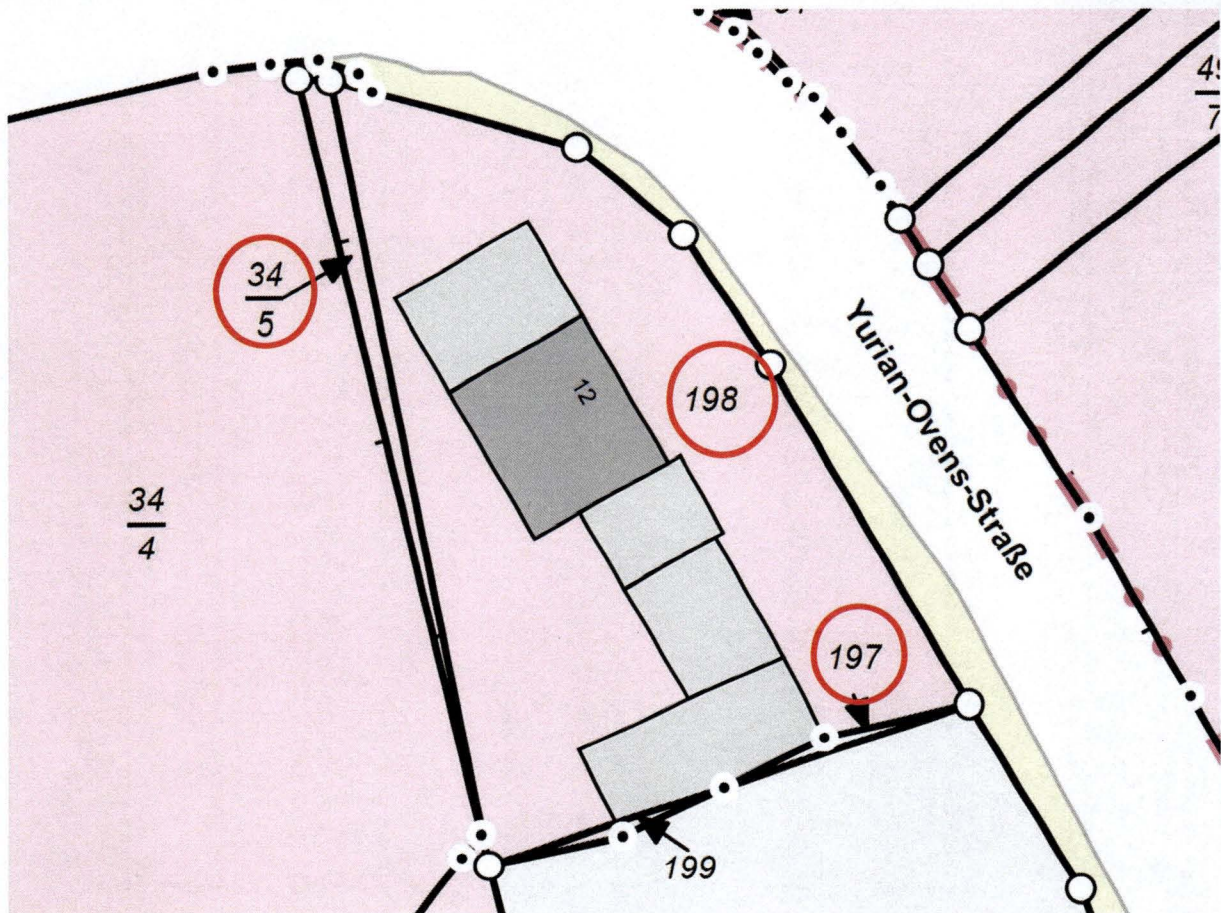
Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 996-0
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Ausschnitt)
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2



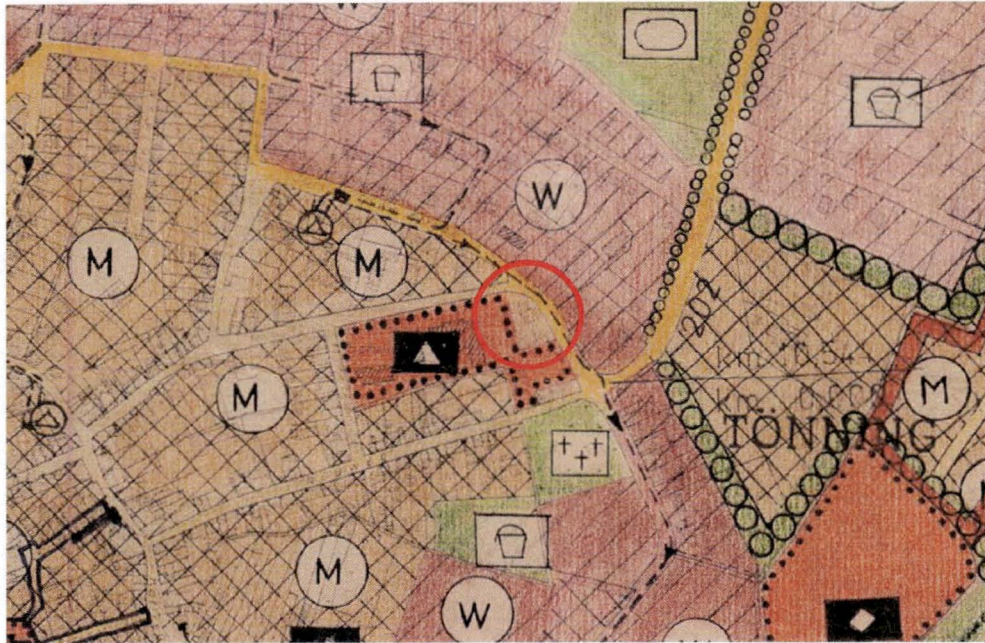
Anlage 4: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Seite 1 von 1









Amtsgericht Husum		Grundbuch von Tönning			Blatt 1089	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	3	e	4			
<u>4</u>		Tönning	<u>023</u>	<u>34/5</u>	Gebäude- und Freifläche, Stadt Tönning			32	
<u>5</u>		Tönning	<u>023</u>	<u>34/3</u>	Gebäude- und Freifläche, Stadt Tönning		<u>7</u>	<u>70</u>	
6	4	Tönning	023	34/5	Gebäude- und Freifläche, Yurian-Ovens-Straße 12			32	
<u>7</u>	<u>5</u>	<u>Tönning</u>	<u>023</u>	<u>34/3</u>	<u>Gebäude- und Freifläche, Yurian-Ovens-Straße 12</u>		<u>7</u>	<u>70</u>	
8	7	Tönning	023	197	Gebäude- und Freifläche, Neuweg 47			5	
		Tönning	023	198	Gebäude- und Freifläche, Yurian-Ovens-Straße 12		7	65	

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung

DARSTELLUNGEN	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 5 ABS. 2 NR.1 BBAUG	
1.1  WOHNBAUFLÄCHEN § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO	
1.1.3  ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	
1.2  GEMISCHTE BAUFLÄCHEN § 1 ABS. 1 NR. 2 BBAUG	
1.3.1  GEWERBE GEBIET § 8 BAUNVO	
1.4.2  SONDERGEBIETE (HAFEN, BUND, FREMDENVERKEHR)	
4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 5 ABS. 2 NR. 2 BBAUG	
 VERWALTUNGSGEBÄUDE	 Jugendherberge
 SCHULEN	

Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 3



KREIS NORDFRIESLAND
DER LANDRAT

Fachdienst Umwelt
Hauptsachgebiet Wasser, Boden, Abfall

Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum



per E-Mail

Ulrike Hagge
Hagge Immobilienbewertung
Kirchenallee 5
25813 Husum

Ihre Zeichen:
Meine Zeichen: 4.61.6.04

Auskunft gibt:
Durchwahl:
E-Mail:

Husum
12.11.2025

Antrag vom 31.10.2025 per Email auf Auskunft aus dem Altlastenkataster
hier: Grundstück Yurian-Ovens-Straße 12, 25832 Tönning

Auskunft und Gebührenfestsetzung

Sehr geehrte Frau Hagge,

für das oben genannte Grundstück ist ein Eintrag im Altlastenkataster erfolgt.

Auf Grund der Bewertung nach den bodenschutzrechtlichen Vorschriften liegt der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung vor.

Betroffen hiervon ist das Flurstück 198 der Flur 23 in der Gemarkung Tönning
Anliegend habe ich Ihnen die „Kurzinformation für den Eigentümer“ und einen Lageplan mit Darstellung der betroffenen Fläche/n beigelegt.

Gebührenfestsetzung:

Für diese Auskunft wird gemäß der Tarifstelle 14.5.1 der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren vom 26. September 2018, GVOBl. 2018 S. 476, letzte berücksichtigte Änderung: LVO v. 06.05.2025, GVOBl. 2025 Nr. 48, die Verwaltungsgebühr auf

85,20 EURO

festgesetzt.

Hausanschrift
Marktstraße 6
25813 Husum

Öffnungszeiten
Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr
Nachmittags nach
Terminabsprache

Kommunikationsverbindungen
Telefon: 04841 67-0
Telefax: 04841 67-457
E-Mail: info@nordfriesland.de
Internet: www.nordfriesland.de

Bankverbindung
Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN: DE67 2175 0000 0000 0031 86
BIC: NOLADE21NOS

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 2 von 3

12.11.25, 15:34

Anlage 1 Eigentümerinfo

Kreis Nordfriesland
Der Landrat
untere Bodenschutzbehörde

Husum, den 12.11.2025

Kurzinformation für Eigentümer

Firma/Name: [REDACTED]

Standortadresse

Straße, Hausnummer: Yurian-Ovens-Straße 12
PLZ, Ort / Ortsteil: 25832 Tönning
Gemeinde: Tönning, Stadt

Flurbezeichnung

Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönning	23	198

Fallbezeichnung

Bezeichnung: Yurian-Ovens-Straße 12
SH-Reg.-Nr.: 54-138-002715-00
Anzahl der Teilflächen: 0
AKZ Behörde: 667-26-54-138-Yu12

Aktuelle Nutzung

Einzelhausbebauung

ehemalige und aktuelle Branchen

Zeitraum von	Zeitraum bis	BKAT-SH-Synonym	Branchenbezeichnung	aktuell	bewertungsrelevant
	21.05.2024	KFZ-Handel		Nein	nein
	30.11.2012	Taxiunternehmen	Keine	Nein	nein
12.10.1956	30.11.1973	Tankstellen	Tankstellen	Nein	ja
26.01.1987	16.06.1991	Autoreparaturwerkstätten	Kraftfahrzeuge, Reparatur (ab 1931, vgl. Branchenblatt Kraftfahrzeugwerkstätten)	Nein	ja

Begründung

Erstbewertung
Aktuelle Kategorie

Bewertungszahl: 28
K (Kataster)

Nach Abschluss der Eigentümerinformation gemäß Art. 12 ff. DSGVO wurde die **Fläche in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen.**

Aktueller Verfahrensstand

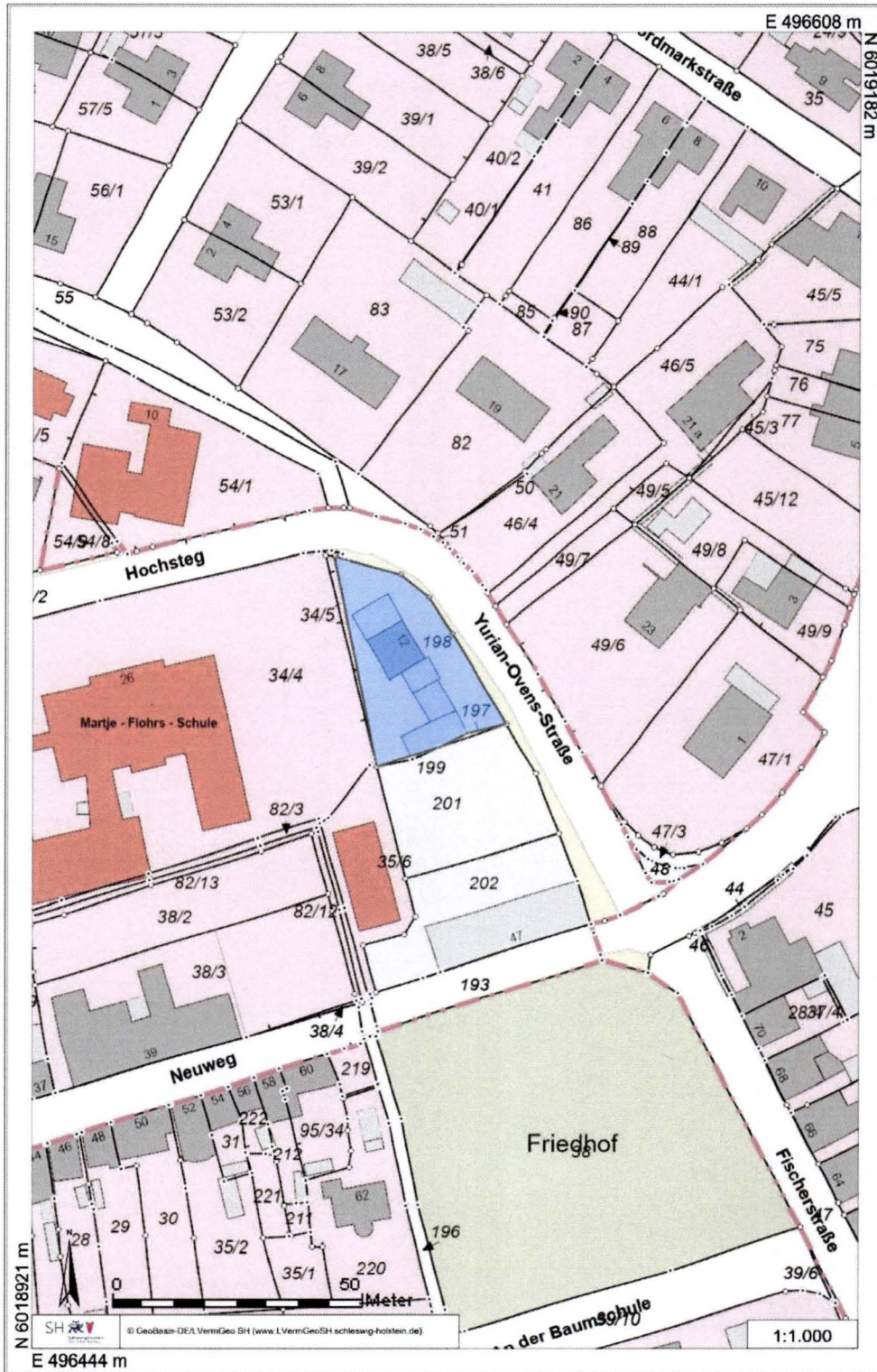
Status festgest. am	Status	Handlungsbedarf	Bearbeitungsstand	Flächenart
20.05.2015	alllastverdächtige Fläche	Eigentümerinformation	abgeschlossen	

Erläuterungen:

AKZ: Aktenkennzeichen
BKAT-SH-Synonym: Branchenkatalog Schleswig-Holstein
SH-Reg Nr.: Schleswig-Holsteinische Registriernummer

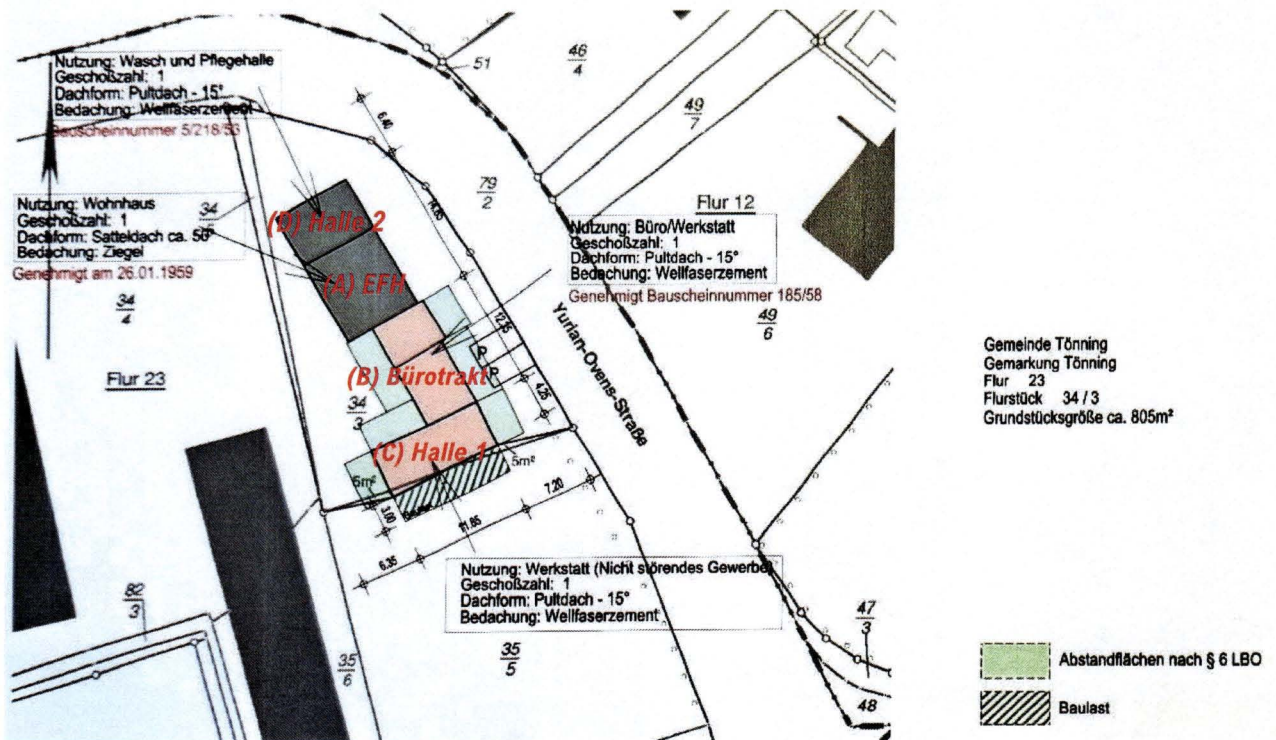
Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 3 von 3



Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 11



Bezeichnungen in diesem Gutachten

Bild 1: **Lageplan** aus den Unterlagen der Architekten Hinrichs und Bracker zu Bauschein 600109502017 (Umnutzung Garagen in Werkstatt aus dem Jahr 2017)

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 11

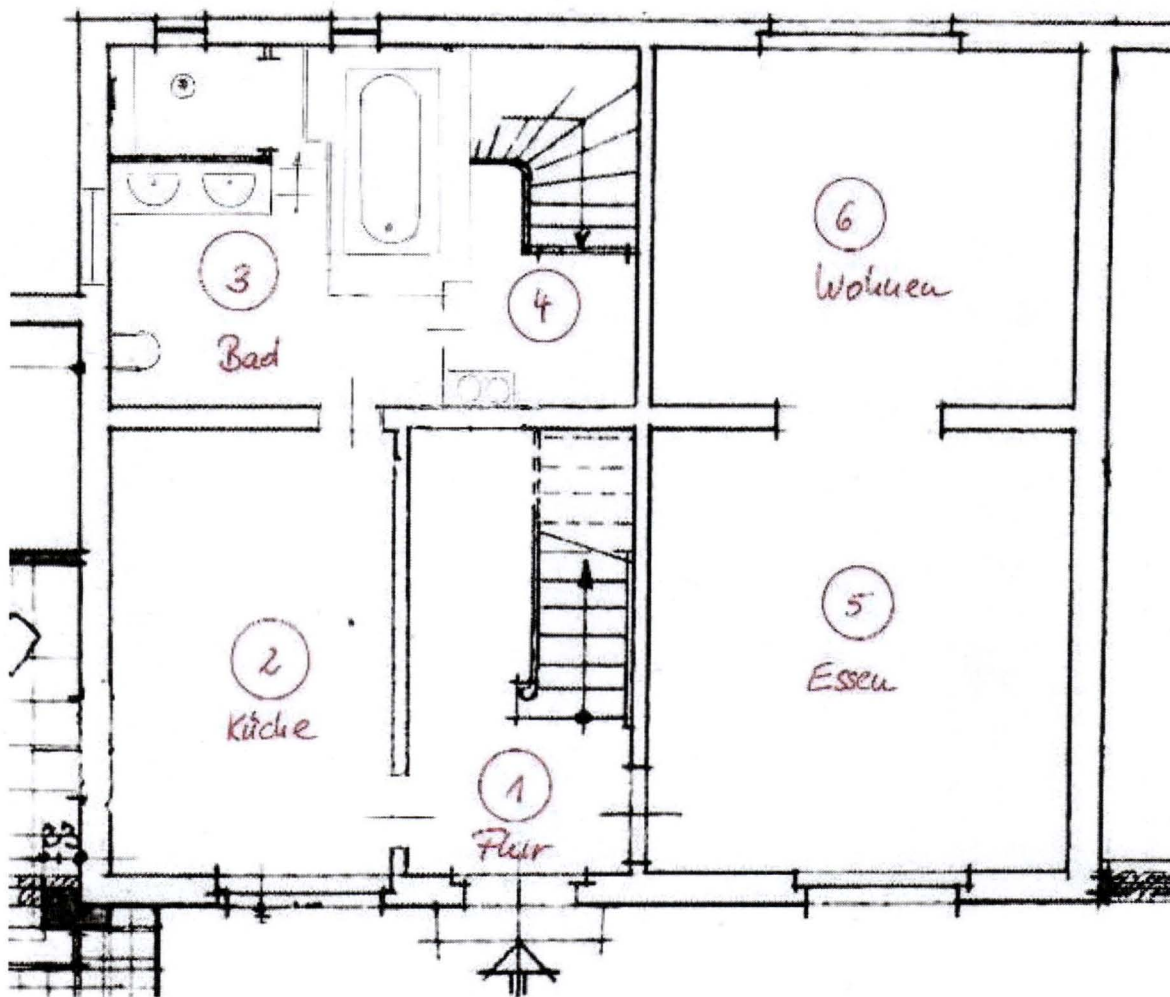


Bild 2: **Wohnhaus, Grundriss EG**
(auf Grundlage der Bauzeichnung geprüft am 26.01.1959 - Umbau und Einbau eines Kundenraumes),
Handskizze - nicht maßstabsgerecht!

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 11

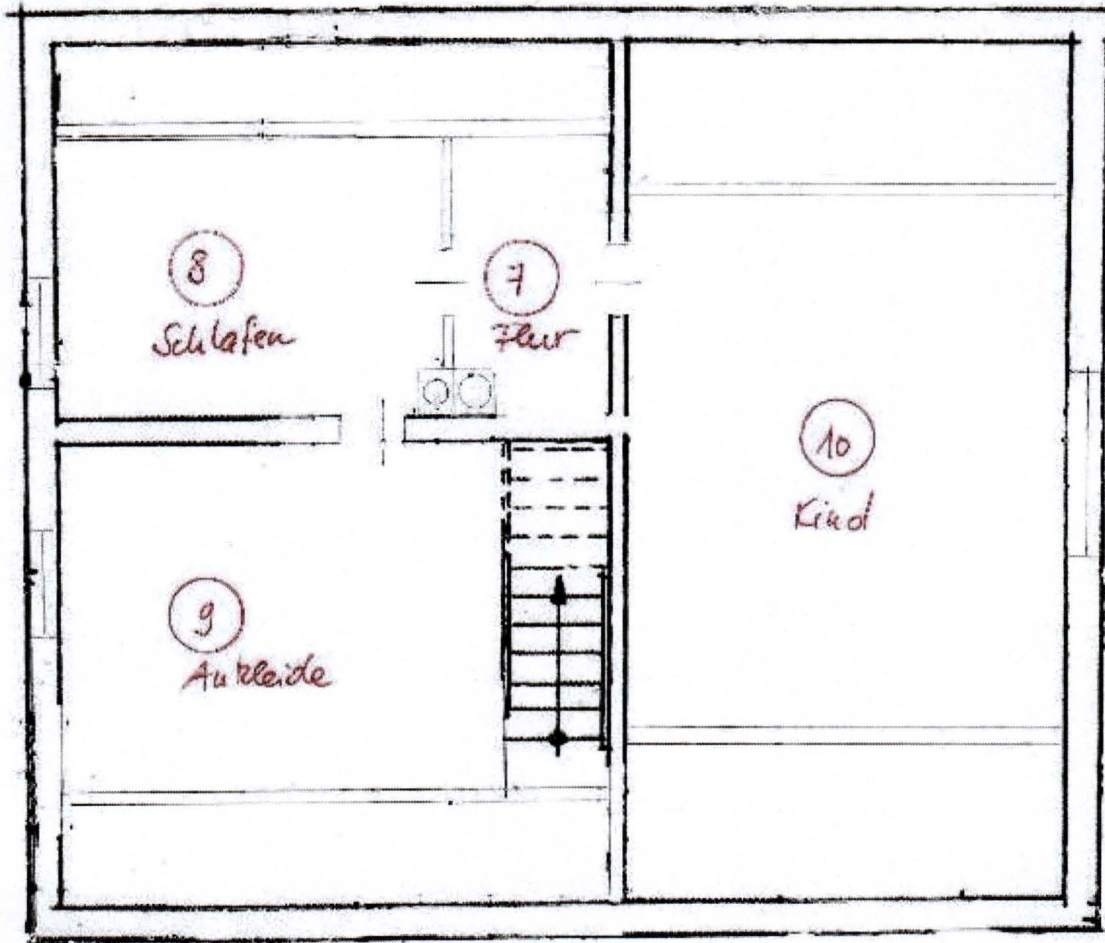


Bild 3: **Wohnhaus, Grundriss DG**
Handskizze - nicht maßstabsgerecht!

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 11

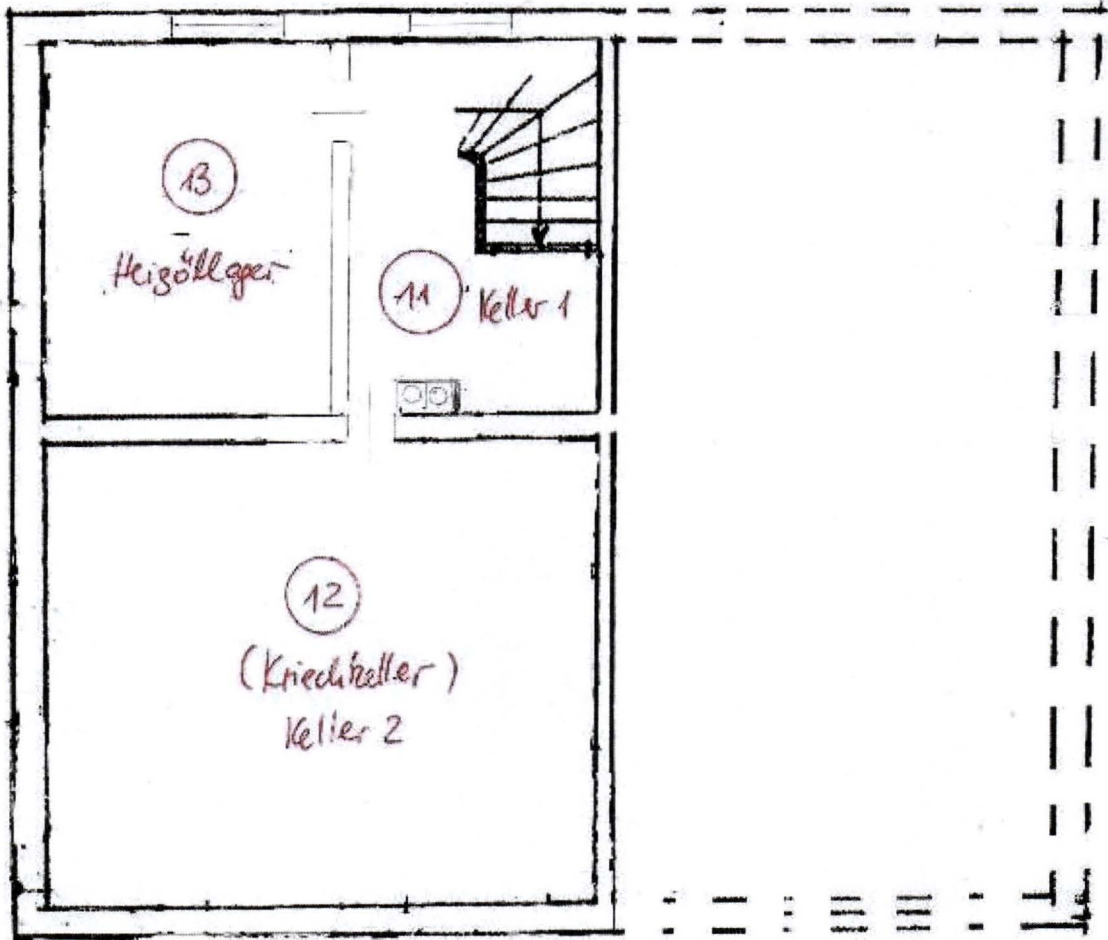


Bild 4: **Wohnhaus, Grundriss KG**
Handskizze - nicht maßstabsgerecht!

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 11

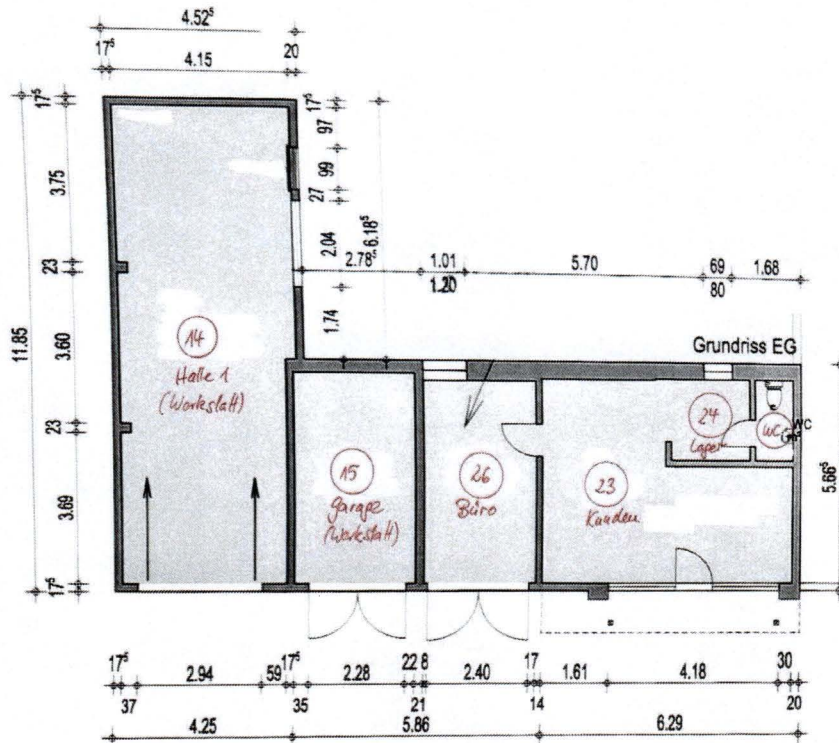


Bild 5: **Grundriss Büro, Halle 1 und Garage 1 (EG, straßenseitig)**
auf Grundlage der Bauzeichnungen der Architekten Hinrichs und Bracker zu Bauschein
600109502017 (Umnutzung Garagen in Werkstatt aus dem Jahr 2017), Nutzungen zum
Ortstermin handschriftlich eingetragen

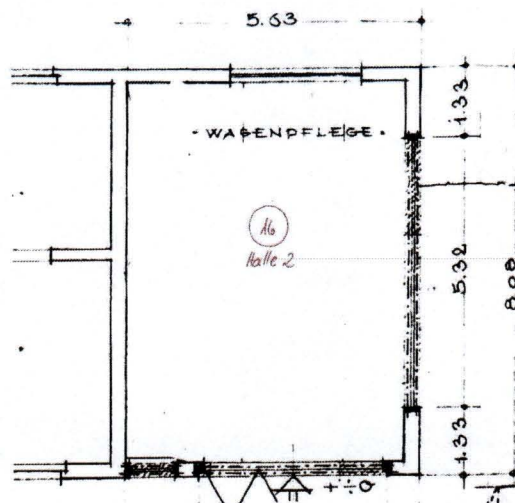


Bild 6: **Grundriss Halle 2 (EG, straßenseitig)**
aus der Bauzeichnung vom 26.01.1959 - Umbau und Einbau eines Kundenraumes

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 11

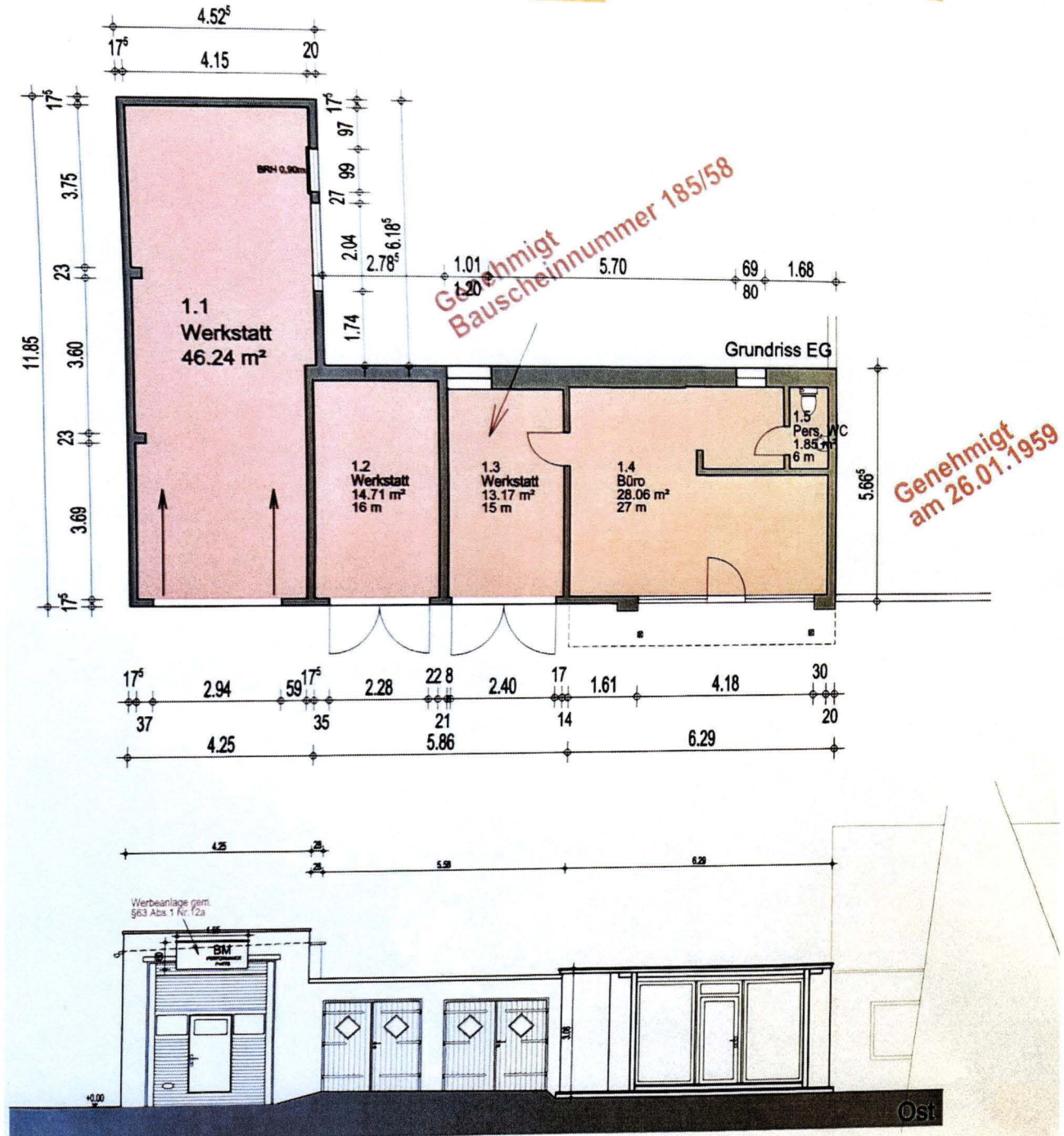


Bild 7: Grundriss Büro, Halle 1 und Garage 1 (EG, straßenseitig)

Genehmigungszeichnung der Architekten Hinrichs und Bracker zu Bauschein 600109502017 (Umnutzung Garagen in Werkstatt aus dem Jahr 2017); Nutzung zum Orts-termin siehe Bild 5

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 11

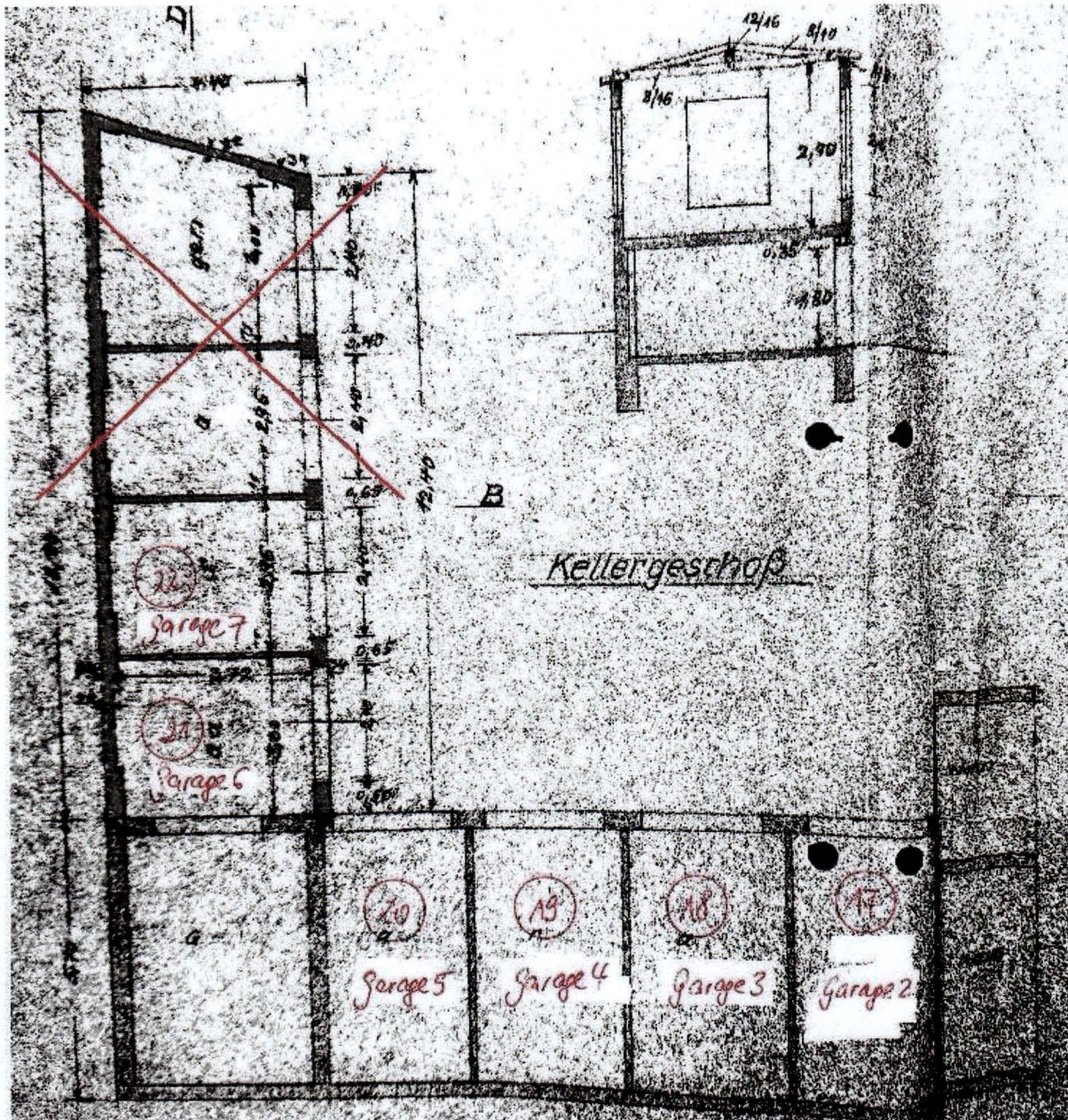


Bild 8: Grundriss Garagen 2 bis 7 (KG, hofseitig), Schnitt Garage 7
Bauzeichnung aus April 1958

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 11

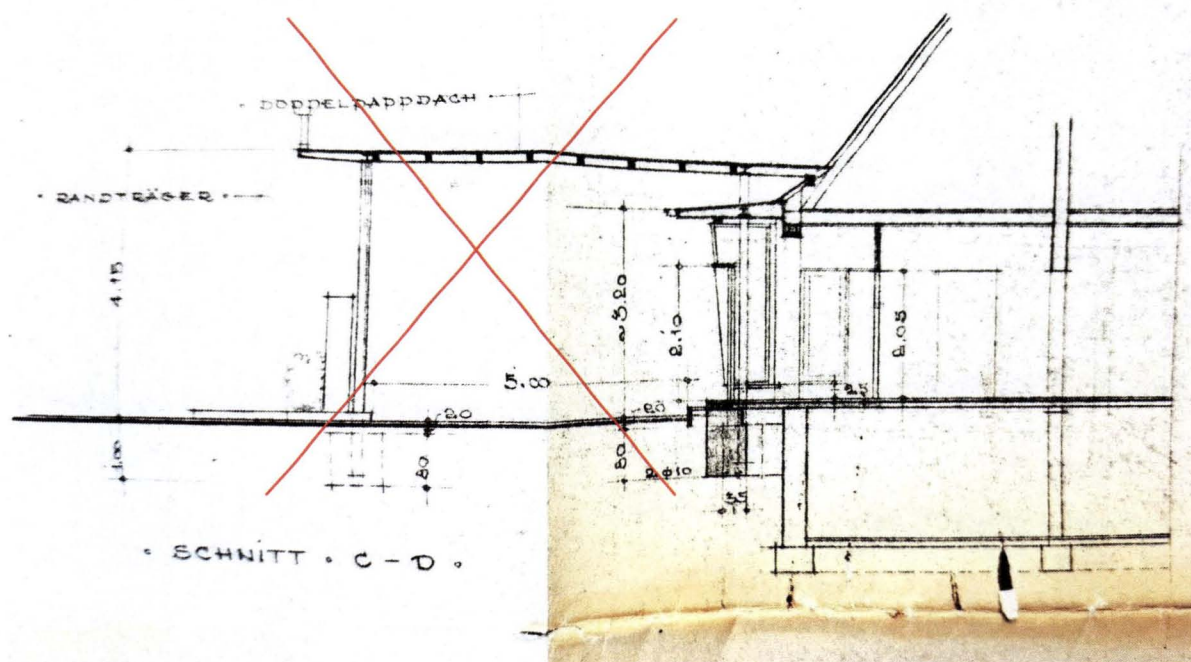


Bild 9: **Schnitt Wohnhaus**

Bauzeichnung geprüft am 26.01.1959 (Überdachung für ehem. Tankstelle nicht mehr vorhanden)

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 11

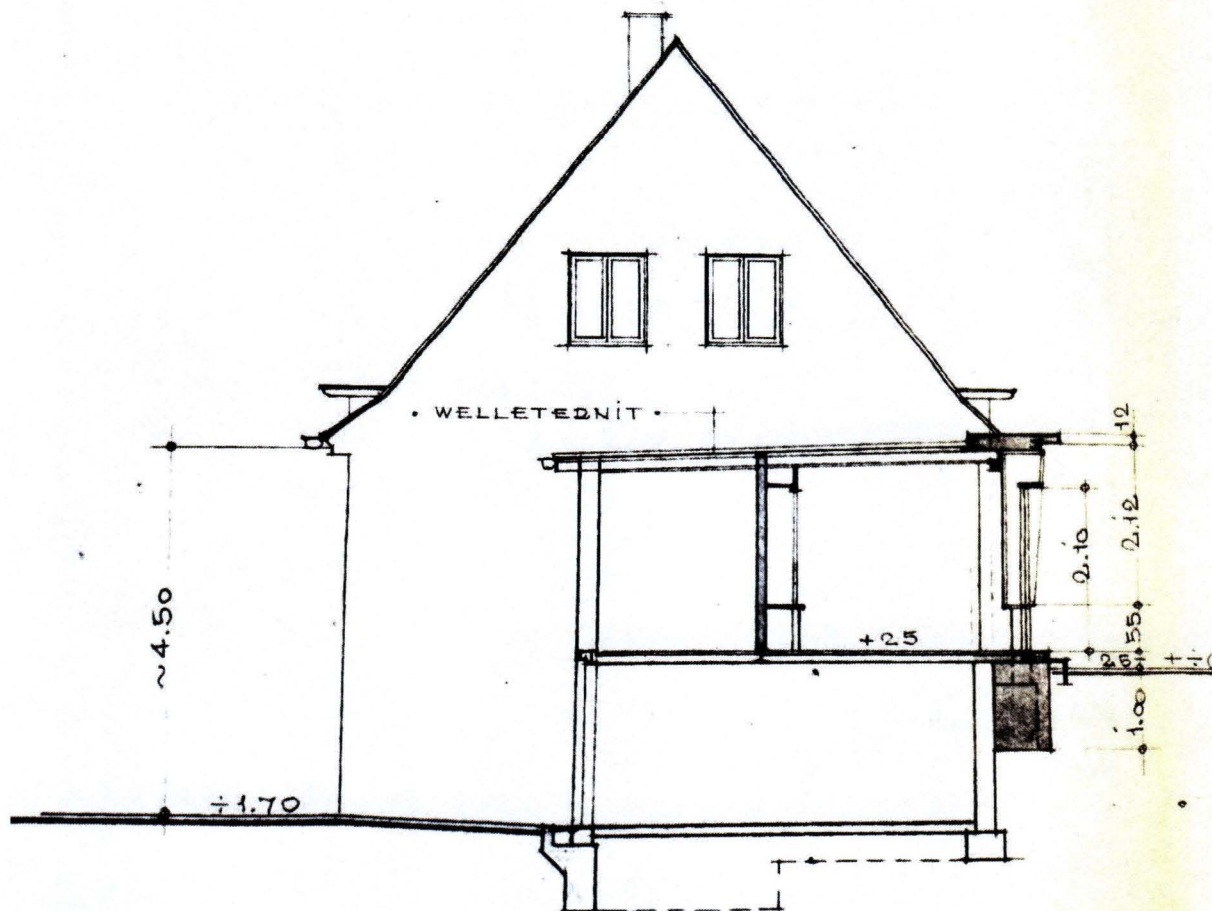


Bild 10: **Schnitt Bürobereich**
(aus der Zeichnung zu Bauschein 508/65: Einbau eines Kundenraumes)

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 11

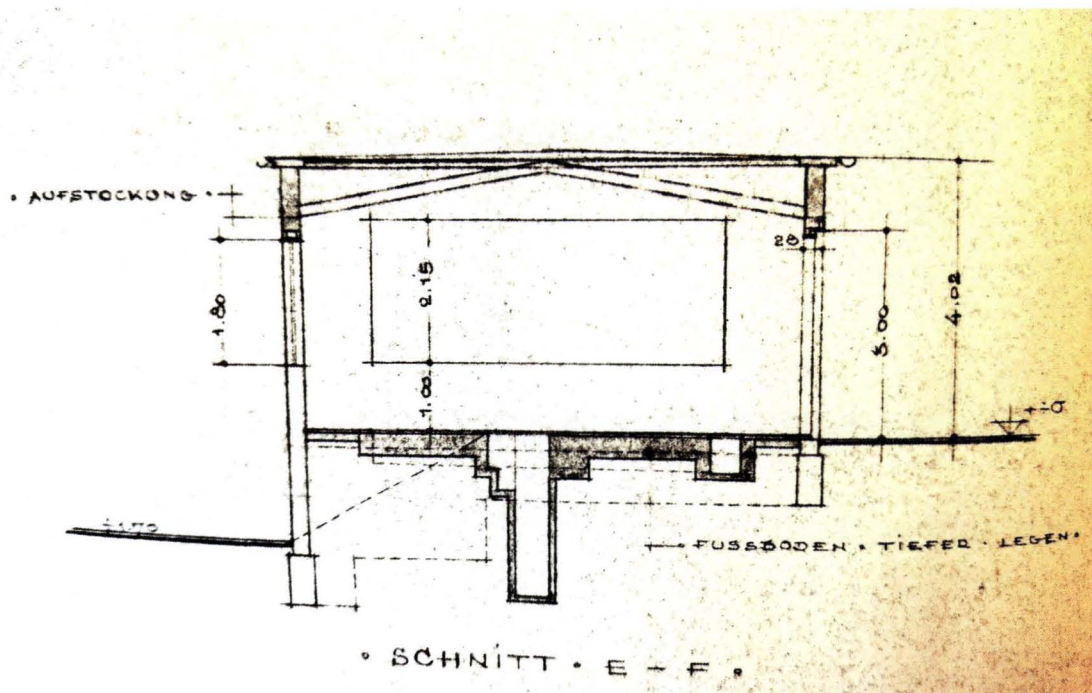


Bild 11: **Schnitt Halle 2**
(Bauzeichnung geprüft am 26.01.1959)

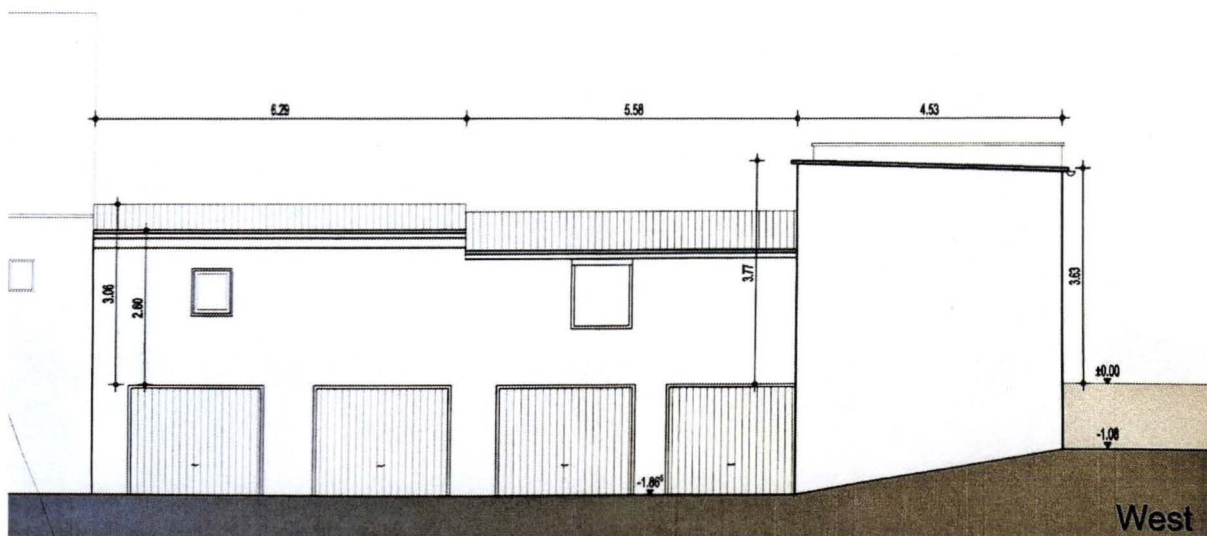


Bild 12: **Westansicht Bürotrakt**
Bauzeichnung der Architekten Hinrichs und Bracker zu Bauschein 600109502017 (Umnutzung Garagen in Werkstatt aus dem Jahr 2017)

Anlage 7: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 11

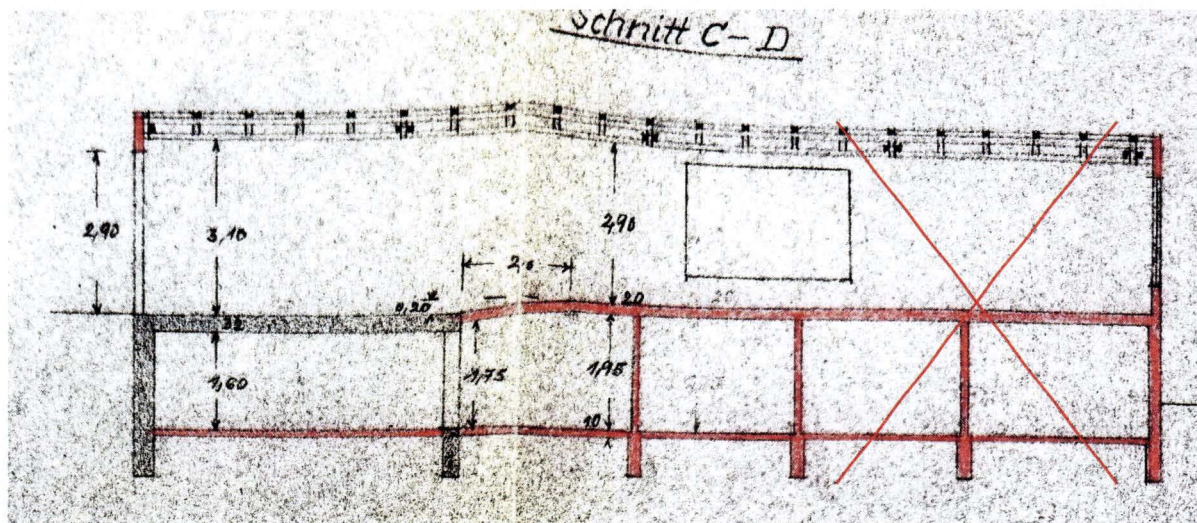


Bild 13: **Schnitt Garagen 6 und 7 sowie Halle 1**
(Bauzeichnung aus April 1958)

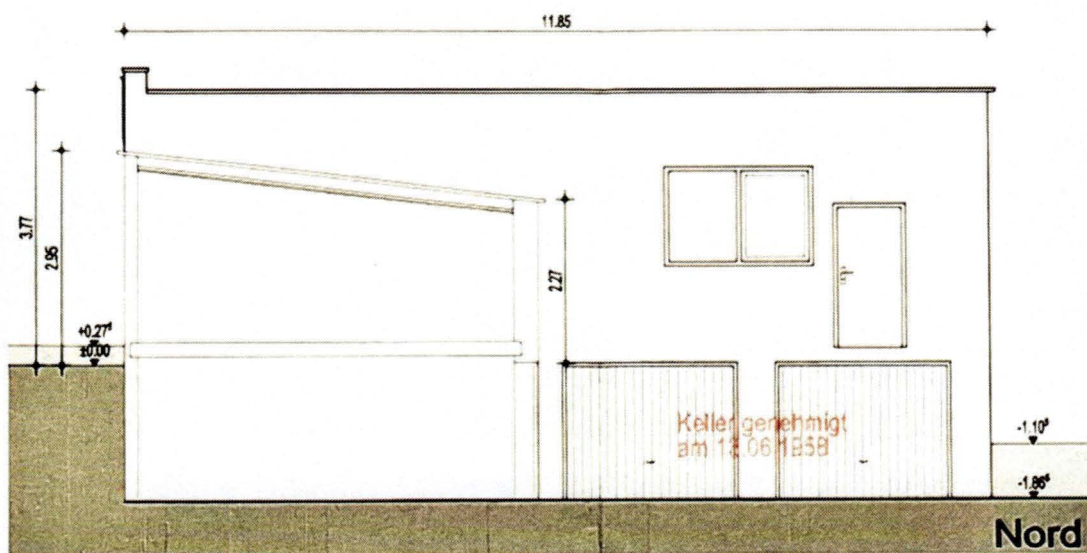


Bild 14: **Nordansicht Halle 1**
Bauzeichnung der Architekten Hinrichs und Bracker zu Bauschein 600109502017 (Um-
nutzung Garagen in Werkstatt aus dem Jahr 2017)

**Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, überbaute Grundfläche (GR),
Bruttogrundfläche (BGF)**

Seite 1 von 3

Yurian-Ovens-Straße 12, Tönning
(gem. Aufmaß beim Ortstermin)

<u>Nr.</u>	<u>Einfamilienhaus</u>	<u>Fläche</u> [m ² rd.]	<u>Bemerkungen</u>
	<u>Erdgeschoss</u>	<u>57,9</u>	
1	Treppenflur	6,2	LH: rd. 2,66 m
2	Küche	10,1	LH: rd. 2,62 m (zw. Balken)
3	Bad	11,1	LH vor Dusche: rd. 2,12 m
4	Waschraum	1,6	Kellerabgang
5	Essen	14,2	LH: rd. 2,61 m
6	Wohnen	14,7	
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>37,7</u>	
7	Flur	3,7	
8	Schlafen	7,5	
9	Ankleide	9,6	LH: rd. 2,25 m
10	Kind	16,9	LH: rd. 2,21 m
	<u>Wohnfläche</u>	<u>96</u>	
	Hinzu kommt die Fläche auf dem Spitzboden, LH im Firstbereich rd. 2,40 m.		
	<u>Nutzflächen KG:</u>	<u>31,0</u>	
11	Keller 1	8,0	LH: rd. 1,82 m, inkl. Treppe
12	Keller 2 (Kriechkeller)	15,0	LH: rd. 1,38 m
13	Heizöllageraum	8,0	

**Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, überbaute Grundfläche (GR),
 Bruttogrundfläche (BGF)**

Seite 2 von 3

<u>Nr.</u>	<u>Nutzflächen</u>	<u>Fläche</u> [m ² rd.]	<u>Bemerkungen</u>
	<u>Nutzflächen Straßenseite</u>	<u>103,1</u>	
14	Halle 1 (Werkstatt)	46,2	LH: rd. 3,4 m
15	Garage 1 (Werkstatt)	15,5	LH: rd. 2,25
16	Halle 2 (Werkstatt)	41,4	LH: rd. 3,49 m
	<u>Garagen Hofseite</u>	<u>96,1</u>	
17	Garage 2	14,7	LH: rd. 1,73 m
18	Garage 3	14,6	LH: rd. 1,79 m
19	Garage 4	14,0	LH: rd. 1,83 m
20	Garage 5	11,2	LH: rd. 1,84 m
21	Garage 6	30,0	nicht geöffnet, Größe geschätzt
22	Garage 7	11,6	LH: rd. 1,73 m
	<u>Büro</u>	<u>43,1</u>	
23	Kunden	24,0	LH: rd. 2,46 m
24	Lager	3,8	
25	WC	2,0	
26	Büro	13,4	LH: rd. 2,10 m
	<u>Nutzfläche gesamt</u>	<u>242</u>	

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, überbaute Grundfläche (GR), Bruttogrundfläche (BGF)

Seite 3 von 3

Ermittlung der überbauten Grundfläche (GR)

(gem. Bauunterlagen unter Plausibilisierung/Korrektur mit grafischem Aufmaß aus der Flurkarte)

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	GR gesamt (m ²)	Bemerkungen
(A) EFH	9,22	8,08	74,5	74	Baujahr geschätzt ca. 1930
(B) Bürotrakt	12,35	5,67	70,0	168	Baujahr ca. 1958
(C1) Halle 1	4,25	5,67	24,1		
(C2) Halle 1	4,53	6,19	28,0		
(D) Halle 2	5,63	8,08	45,5		Baujahr ca. 1953
überbaute Grundfläche (GR) gesamt, ca.				242	

Grundstücksgröße 802 m²
GRZ (Wohnen) 0,09 (nur Wohnhaus (A))
GRZ (gesamt) 0,30 (inkl. Nebengebäude, ohne Terrassen, Auffahrt, Stellplätze)

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) für das Wohnhaus

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	BGF Gesamt (m ²)	NHK-Typ (NHK 2010)
(A1) Wohnhaus KG	5,30	8,08	42,8	128	Typ 1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)
(A2) Wohnhaus EG unterkelle	5,3	8,1	42,8		
(A3) Wohnhaus DG unterkelle	5,3	8,1	42,8		
(A4) Wohnhaus EG n. unterk. (s.GR abzgl. unterkellert)			31,7	63	Typ 1.21 (EG, DG ausgebaut)
(A5) Wohnhaus DG n. unterk. (s.GR abzgl. unterkellert)			31,7		
BGF für das Wohnhaus gesamt, ca.				192	

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) für die Nutzflächen

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	BGF Gesamt (m ²)	NHK-Typ (NHK 2010)
(B) Bürotrakt EG	(s. GR)		70,0	140	Garagen, z. T. als Kundenraum bzw. Büro ausgebaut
(B) Bürotrakt KG	(s. GR)		70,0		
(C1, C2) Halle 1 EG	(s. GR)		52,1	104	Garagen
(C1, C2) Halle 1 KG	(s. GR)		52,1		
(D) Halle 2	(s. GR)		45,5	45	Garagen

Anlage 9: Baulastenauskunft

Seite 1 von 3



**KREIS NORDFRIESLAND
DER LANDRAT**

Untere Bauaufsichtsbehörde



..... Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum

Hagge Immobilienbewertung
Ulrike Hagge
Kirchenallee 5
25813 Husum

Ihre Zeichen:	2025-123	Auskunft gibt	: Her	Husum, 18.02.2026
Unsere Zeichen:	4.60.1.15-604201802026	Durchwahl	:	649	
		Zimmer-Nr.	:	408	
		E-Mail	:	

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zum Grundstück:

Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Tönning	23	197, 198, 199, 201, 34/5

Ihre Anfrage vom: 16.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter der Voraussetzung, dass die von Ihnen angegebene Flurstücksbezeichnung zutreffend ist und Änderungen nicht eingetreten sind bzw. mir mitgeteilt wurden, hat eine Durchsicht des hiesigen Baulastenverzeichnisses ergeben,

- dass keine Eintragung auf den Flurstücken **197, 198, 34/5** besteht.
- dass folgende Eintragungen auf den Flurstücken **199, 201** bestehen:
siehe anliegende Fotokopien aus dem Baulastenverzeichnis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Auskunft nur auf belastende Eintragungen bezieht, da nur diese im Baulastenverzeichnis auf den Flurstücken eingetragen werden.

Auf Antrag habe ich die im Betreff genannte Amtshandlung vorgenommen. Die hierfür zu zahlende Verwaltungsgebühr richtet sich nach der Baugebührenverordnung Schl.-H. in der zurzeit gültigen Fassung - Tarifstelle 8.2.

Kassenzeichen: 604201802026	60,00 €
------------------------------------	----------------

Ich bitte Sie, den oben festgesetzten Gesamtbetrag innerhalb von zwei Wochen unter Angabe des **vollständigen Kassenzeichens** auf das unten genannte Konto der Kreiskasse Nordfriesland zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

..... Hausanschrift Marktstraße 6 25813 Husum	Telefonische Sprechzeiten Mo. u. Do. 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr Online-Terminbuchung erforderlich	Kommunikationsverbindungen Telefon (0 48 41) 67-0 Telefax (0 48 41) 67-265 www.bau.nordfriesland.de	Bankverbindung
--	---	---	-----------------------------

Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE67 2175 0000 0000 0031 86
BIC NOLADE21NOS

Anlage 9: Baulastenauskunft

Seite 2 von 3

Baulastenverzeichnis von: Tönning		Baulastenblatt Nr. 190	Seite 1
Grundstück: 25832 Tönning, Neuweg 47			
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Gemarkung: Tönning	Flur: 23
1	2	Flurstück(e): 199, 200 <i>101</i>	
			Bemerkungen
1	<p>1 Übernahme der Abstandfläche in einer Breite und einer Länge an der Grundstücksgrenze laut anliegendem Lageplan zugunsten des Flurstückes 197, 198, Flur 23, Gemarkung Tönning.</p> <p>Eingetragen am 26.07.2017 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 26.07.2017</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Carstensen</p>		<p>600109502017</p> <p><i>pa. 280619</i></p>

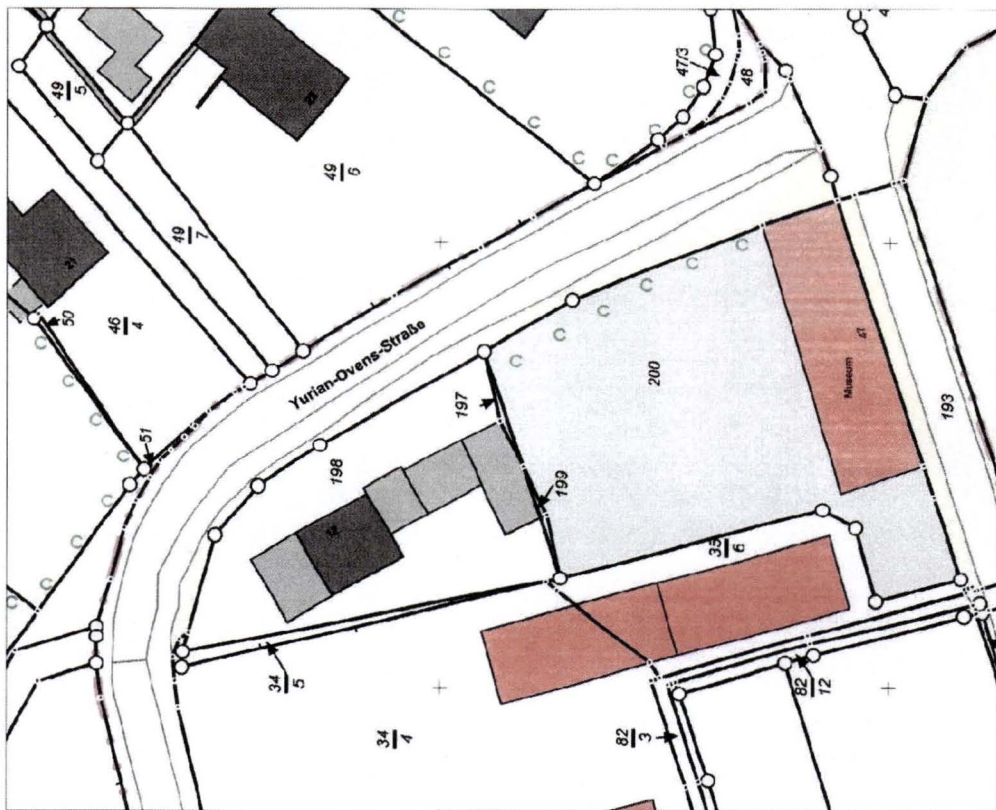
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Ereilende Stelle: ObVI Uwe Jürgs
Brinckmannstraße 39
25844 Tönning
Telefon: 49 4841 2760
E-Mail:

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:500

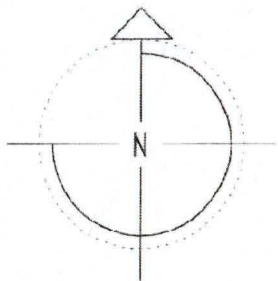
Erstellt am 19.04.2017
Flurstück: 197
Flur: 23
Gemarkung: Tönning

Gemeinde Tönning
Kreis Nordfriesland



Messstab: 1:500
32 400 500
32 400 500

Mit der Maßstäbe dieser Auszüge aus dem Liegenschaftskataster ist der amtliche Maßstab zu berücksichtigen.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Verantwortlich für Inhalt und Vollständigkeit sind die
Dienste der Vermessung und Geoinformation des Landes Schleswig-Holstein oder zum gegebenen Gebrauch
des Vermessungs- und Katasterbezirksamt Tönning, geändert durch Gesetz vom 15.12.2013.



Projekt
Umnutzung in Werkstatt
 (Nicht störendes Gewerbe)
 Yurian-Ovens-Straße 12
 25832 Tönning

Bauherr
BM Performance Parts
 Yurian-Ovens-Straße 12
 25832 Tönning
 0176-21954335

Projekt Nr.	Maßstab
732	1 : 500

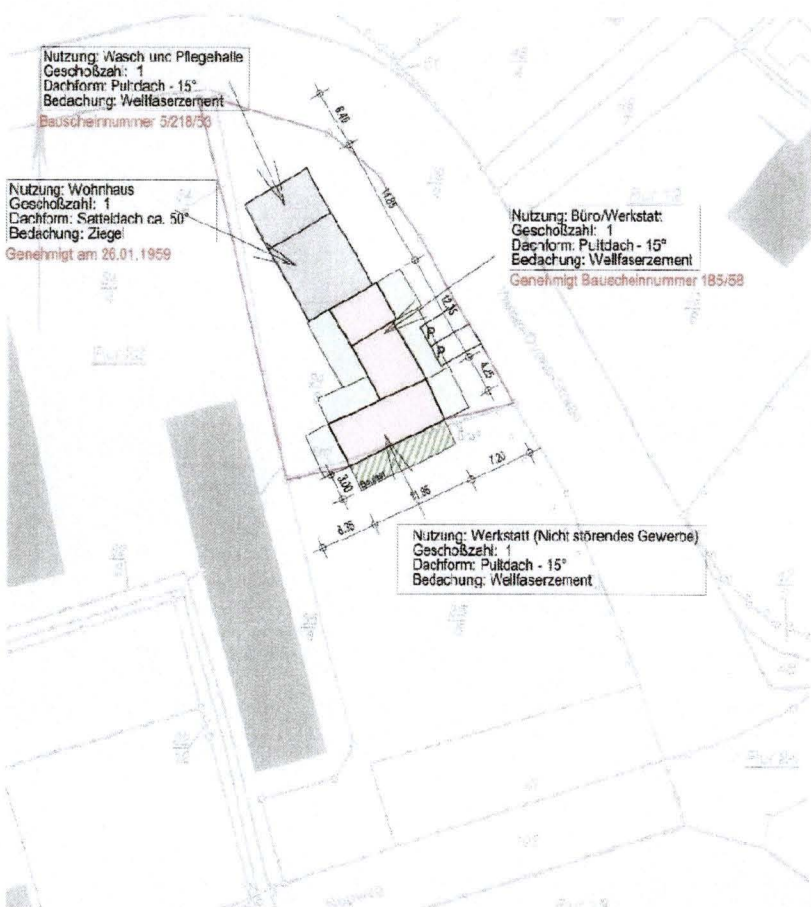
Planart
Bauantrag AZ.4.60.4.22-30450234201
 (Nutzungsänderung)

Planinhalt
Lageplan

Projektbearbeiter	Plan Nr.
Dipl.- Ing. Hinrichs	1.0

erstellt/Gezeichnet am:	gezeichnet:	bestätigt:
21.04.2017	Graucob	

Planung und Bauleitung
Hinrichs und Bracke
 Architekten Gmbf
 Neuweg 47 25832 Tönning
 04861/96690 info@H-B-Architekten.de



Nutzung: Wasch und Pflegehalle
 Geschözzahl: 1
 Dachform: Pultdach - 15°
 Bedachung: Wellfaserzement
 Bauscheinnummer 9218/39

Nutzung: Wohnhaus
 Geschözzahl: 1
 Dachform: Satteldach ca. 50°
 Bedachung: Ziegel
 Genehmigt am 26.01.1959

Nutzung: Büro/Werkstatt
 Geschözzahl: 1
 Dachform: Pultdach - 15°
 Bedachung: Wellfaserzement
 Genehmigt Bauscheinnummer 185/58

Nutzung: Werkstatt (Nicht störendes Gewerbe)
 Geschözzahl: 1
 Dachform: Pultdach - 15°
 Bedachung: Wellfaserzement

Gemeinde Tönning
 Gemarkung Tönning
 Flur 23
 Flurstück 34 / 3
 Grundstücksgröße ca. 805m²

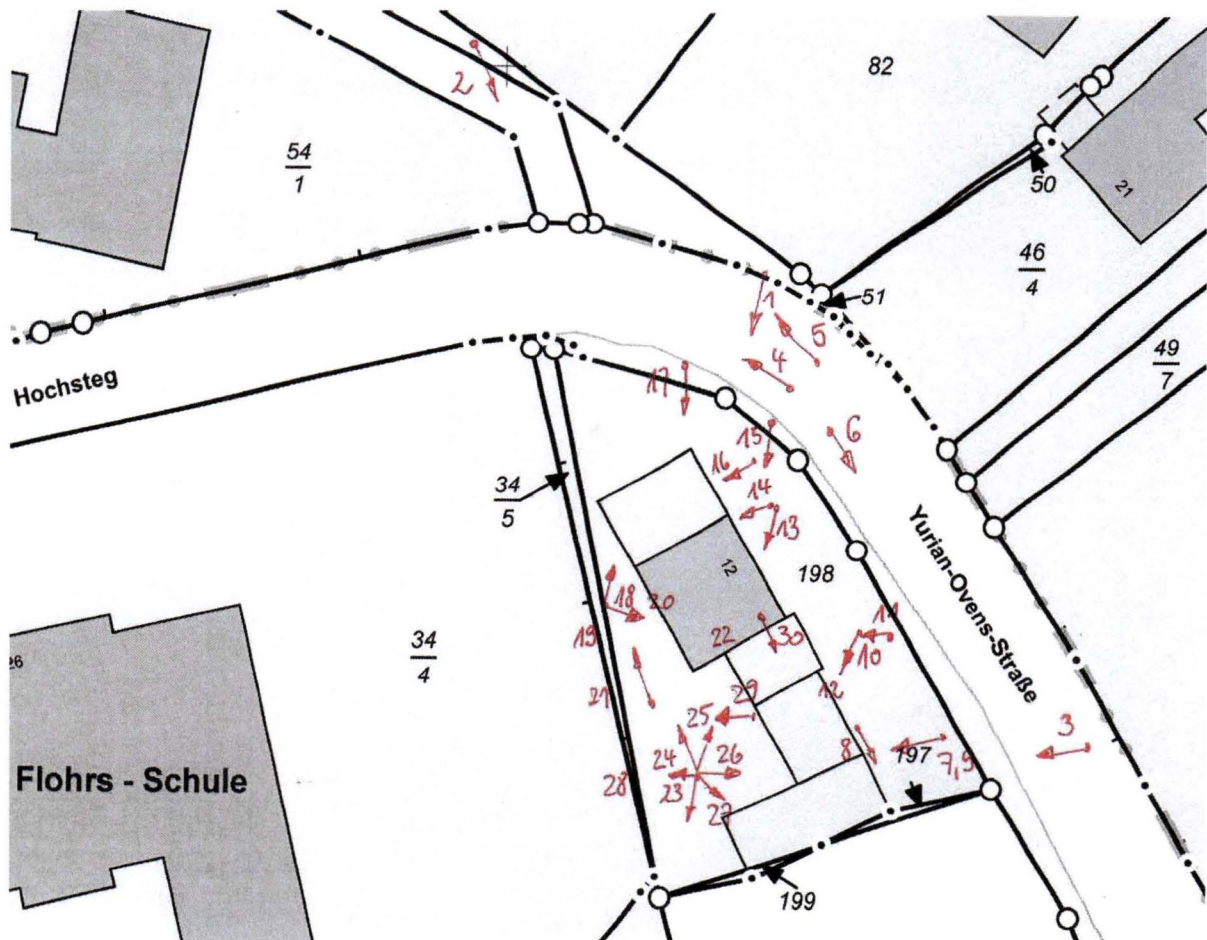
Abstandflächen nach § 6 LBO
 Baulast

Als Nachbarn und Eigentümer des Flurstücks 35/5 sind wir mit der hier dargestellten Planung einverstanden und stimmen der Eintragung einer entsprechenden Baulast zu.

Hinrichs und Bracker
 Eigentümergemeinschaft

Anlage 10: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 11: Außenfotos

Seite 1 von 15



Bild 1: Straßenansicht Nordseite (Halle 2, Wohnhaus)



Bild 2: Straßenansicht Nordwestseite (im Vordergrund Halle 2)

Anlage 11: Außenfotos

Seite 2 von 15



Bild 3: Straßenansicht Ostseite (Halle 1, Garage 1, Büro, Wohnhaus)



Bild 4: Blick zur Ecke Yurian-Ovens-Straße/Hochsteg zum AWO Ortsverein, links Martje-Flohrs-Schule

Anlage 11: Außenfotos

Seite 3 von 15



Bild 5: Blick in die Yurian-Ovens-Straße in Richtung Norden



Bild 6: Blick in die Yurian-Ovens-Straße in Richtung Süden

Anlage 11: Außenfotos

Seite 4 von 15



Bild 7: Halle 1 und Garage 1

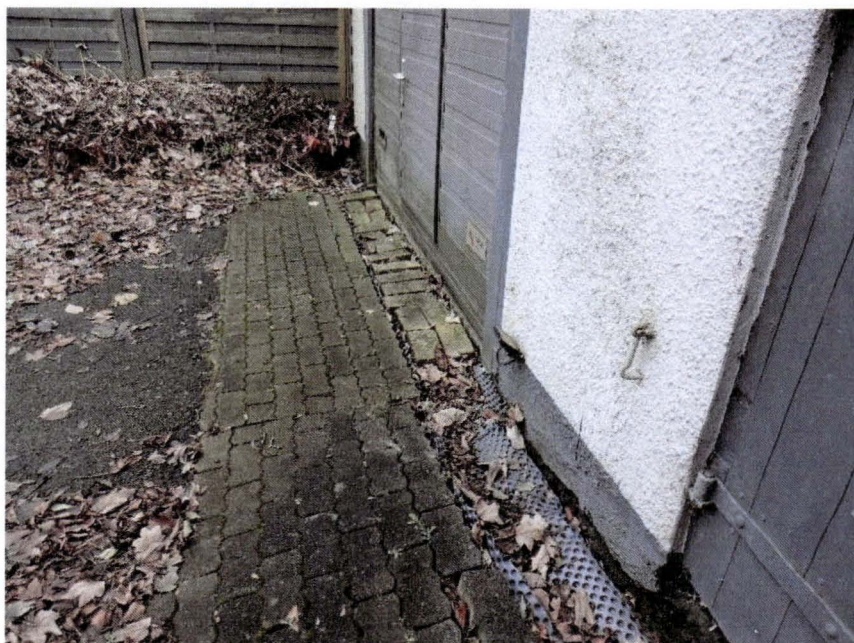


Bild 8: Detail vor Halle 1 und Garage 1

Anlage 11: Außenfotos

Seite 5 von 15



Bild 9: Rissbildung zw. Halle 1 und Garage 1



Bild 10: Büro

Anlage 11: Außenfotos

Seite 6 von 15



Bild 11: Eingang Kundenbereich



Bild 12: Detail vor Bürofenster

Anlage 11: Außenfotos

Seite 7 von 15



Bild 13: Wohnhaus - Hauseingang



Bild 14: Rissbildung im Übergangsbereich Wohnhaus / Halle 2

Anlage 11: Außenfotos

Seite 8 von 15



Bild 15: Wohnhaus straßenseitig



Bild 16: Halle 2 straßenseitig (Ostansicht)

Anlage 11: Außenfotos

Seite 9 von 15



Bild 17: Halle 2 Nordansicht



Bild 18: Halle 2 Westansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 10 von 15



Bild 19: Wohnhaus gartenseitig

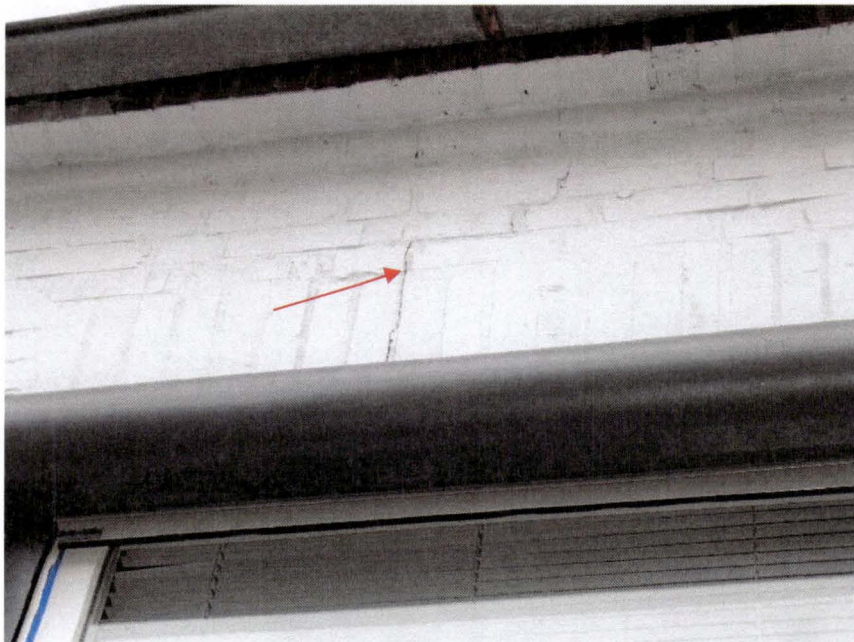


Bild 20: Wohnhaus Beispiel Rissbildung oberhalb des Wohnzimmerfensters

Anlage 11: Außenfotos

Seite 11 von 15



Bild 21: Wohnhaus gartenseitig



Bild 22: Wohnhaus Beispiel Rissbildung beim Schlafzimmerfenster

Anlage 11: Außenfotos

Seite 12 von 15



Bild 23: Garten mit Ritterburg (Südwestecke)



Bild 24: Gartenansicht Wohnhaus

Anlage 11: Außenfotos

Seite 13 von 15



Bild 25: Büro gartenseitig, mit darunterliegenden Garagen



Bild 26: Büro und Garage 1 gartenseitig mit darunter liegenden Garagen

Anlage 11: Außenfotos

Seite 14 von 15



Bild 27: Halle 1 gartenseitig mit darunter liegenden Garagen



Bild 28: Kleintiergehege

Anlage 11: Außenfotos

Seite 15 von 15



Bild 29: Blick vom Garten zur benachbarten Martje-Flohrs-Schule



Bild 30: Dächer Büro und Garage 1 (aus dem Dachgeschoss des Wohnhauses heraus aufgenommen)

