

Von der IHK zu Flensburg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständi-
ger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Architektur
Stadtplanung
Gutachten
Kaufberatung

Dipl.-Ing. Jürgen Bahnsen
Kleiner Häwelmann 7
25 813 Husum
Telefon: 04841/964980
info@bahnsen-architekt.de
www.bahnsen-architekt.de

Datum: 15.01.2025
Az.: 2445

Dipl.-Ing. J. Bahnsen, Architekt, Kleiner Häwelmann 7, 25813 Husum

Amtsgericht Husum
Theodor-Storm-Straße 5
25813 Husum

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit Waldfläche
in 25813 Husum, Ingwer-Paulsen-Weg 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.12.2024 ermittelt mit rd.

255.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach).....	8
3.2.3	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	10
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Sachwertberechnung	16
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	20
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	21
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
4.6.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21

4.6.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.7	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus; Waldfläche
Objektadresse:	Ingwer-Paulsen-Weg 1, 25813 Husum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Husum, Blatt 11605, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schobüll, Flur 7, Flurstück 129/1, zu bewertende Fläche 22.534 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Husum Theodor-Storm-Straße 5 25813 Husum
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.12.2024
Qualitätsstichtag:	18.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.12.2024
Umfang der Besichtigung:	Es wurde nur eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Innenräume waren nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 20.11.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.12.2024 Anmerkung: • Bauunterlagen liegen keine vor. Bei der zuständigen Behörde sind keine vorhanden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Erscheinungsbild. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und das Grundstück ist verwildert.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Husum (ca. 23.814 Einwohner, Stand 31.12.2023, Quelle Wikipedia), Ortsteil Schobüll
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Flensburg (ca. 54 km entfernt), Schleswig (ca. 44 km entfernt), Heide (ca. 45 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 94 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B5, B200, B201 <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 bei Schuby ca. 43 km entfernt, A23 bei Heide ca. 36 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Husum (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 155 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Schobüll und Husum; Schulen und Ärzte in Husum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; gute Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine bekannt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 290 m; <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege sind nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Bäume und Büsche (soweit ersichtlich)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 20.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Husum, Blatt 11605, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind dem Sachverständigen nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmalschutz. Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude gelten strenge Sanierungsaufgaben, Erhaltungsverpflichtungen sowie Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen. Der Aufwand und die Kosten für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind meistens höher als bei Gebäuden ohne Denkmalschutz. Dem gegenüber stehen in der Regel steuerliche Vorteile die dem Erhalt des Denkmalschutzes dienen sowie die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördergeldern. Aus sachverständiger Sicht heben sich die Vor- und

Nachteile auf. Der Denkmalschutz wird daher in diesem Gutachten als wertneutral unterstellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf und als Fläche für die Forstwirtschaft 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.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Ortsgestaltungssatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft und baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 1 und 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 wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Dem äußeren Anschein nach macht das Objekt einen unbewohnten und verwahrlosten Eindruck.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild ist nicht erkennbar, ob das Dachgeschoss ausgebaut und ein Keller vorhanden ist. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut und kein Keller vorhanden ist.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1913/14
Flächen:	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 345,2 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	Verblendung in rot

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, ohne Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Frontspieß und Gauben <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Reet

3.2.3 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Frontspieß, Gauben, Flachdachanbau/Windfang
Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau:	Feuchtigkeitsschäden, Schäden an Dach, Fenstern, Türen und Mauerwerk <u>Anmerkung:</u> Die Bauschäden, Baumängel und der Unterhaltungsstau sind in der kurzen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Einfriedung (Bäume und Büsche (soweit erkennbar));

Schuppen mit Gründach, Holztüren und -fenster;

Die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten und ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 25813 Husum, Ingwer-Paulsen-Weg 1, zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Husum	11605	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schobüll	7	129/1	22.534 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baufläche	Einfamilienhaus	1.638 m ²
Waldfläche	Wald	20.896 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		22.534 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag**

01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	keine Angabe
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.534 m ² Bewertungsteilbereich = 1.638 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 157,50 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	1.000	1.638	× 0,79	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E6
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 124,43 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	124,43 €/m²	
Fläche	×	1.638 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	203.816,34 € rd. 204.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 insgesamt **204.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung des Indexes für baureifes Land in Deutschland.

E2

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E3

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E4

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E5

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland hat keine Daten veröffentlicht.

E6

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E7

Es ist keine Anpassung erforderlich.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung,

Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

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 zugrundeliegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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. Ausbauszuschlag) 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 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktanangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermitt-

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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 21)

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	644,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	345,20 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	19.200,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.508,80 €
Baupreisindex (BPI) 18.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	444.376,19 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	444.376,19 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		2 Jahre
• prozentual		97,50 %
• Faktor	x	0,025
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.109,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		11.109,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	222,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.331,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	204.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	215.331,59 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	215.331,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baufläche“	=	215.331,59 €
	rd.	215.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus der Flurkarte ermittelt. 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 durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	100,0	650,00
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 650,00 gewogener Standard = 2,0			

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 650,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,990

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	643,50 €/m ² BGF
	rd.	644,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Frontspieß	12.000,00 €
2 Gauben	6.600,00 €
Flachdachanbau/Windfang	600,00 €
Summe	19.200,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurden jedoch keine Daten abgeleitet bzw. veröffentlicht. Die Anpassung der Regionalkosten ist im Sachwertfaktor berücksichtigt.

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 und in [5], Kapitel 2.3.4.1 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (11.109,40 €)	222,19 €
Summe	222,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist diese Anwendung jedoch nicht sachgerecht. Die Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der Verwendungsfähigkeit geschätzt.

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 zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht bzw. abgeleitet. Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird daher auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen ermittelt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits im Sachwertfaktor berücksichtigt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland hat keine Bodenrichtwerte für Waldflächen abgeleitet. Der Bodenwert wird daher in Anlehnung an die Ableitungen des benachbarten Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg abgeleitet. Dort liegen die Ableitungen für das gesamte Kreisgebiet für den Zeitraum 01.01.2022 – 30.11.2022 für Laub-, Misch- und Nadelwald bei Flächen > 0,50 ha in einer Spanne von 9.400 – 48.700 €/ha. Der Mittelwert liegt bei 19.200 €/ha. Bei dem hier zu bewertenden Grundstücksteil handelt es sich eher um Wildwuchs als um Wald. Aufgrund der zeitlichen Anpassung, der Lage, der Größe, der Beschaffenheit und der nicht wirtschaftlichen Nutzbarkeit wird nach freier sachverständiger Schätzung zum Bewertungsstichtag ein Wert von 1,90 €/m² als angemessen angesehen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,90 €/m²** zum **Stichtag 30.11.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 18.12.2024
Entwicklungsstufe	= Flächen für die Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 22.534 Bewertungsteilbereich = 20.896 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,90 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	30.11.2022	18.12.2024	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Fläche für die Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	E02
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,00	E03
Fläche (m ²)	keine Angabe	20.896	× 1,00	E04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,90 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert	=	1,90 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	20.896 m ²	
Bodenwert	=	39.702,40 € rd. 39.700,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 insgesamt **39.700,00 €**.

E01

Die zeitliche Anpassung wurde bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

E02

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E03

Es ist keine Anpassung erforderlich.

E04

Es ist keine Anpassung erforderlich.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Waldfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		39.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	39.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	39.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Waldfläche“	=	39.700,00 €
	rd.	39.700,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt

vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen Zustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baufläche			215.000,00 €
Waldfläche			39.700,00 €
Summe	-----	-----	254.700,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **254.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

25813 Husum, Ingwer-Paulsen-Weg 1,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Husum	11605	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schobüll	7	129/1

wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2024 mit rd.

255.000 €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Husum, den 15. Januar 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] Kleiber-digital
- [7] Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland
- [8] Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarten

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Übersichtskarten

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.12.2024

Flurstück: 129/1

Flur: 7

Gemarkung: Schobüll

Gemeinde: Husum

Kreis: Nordfriesland

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

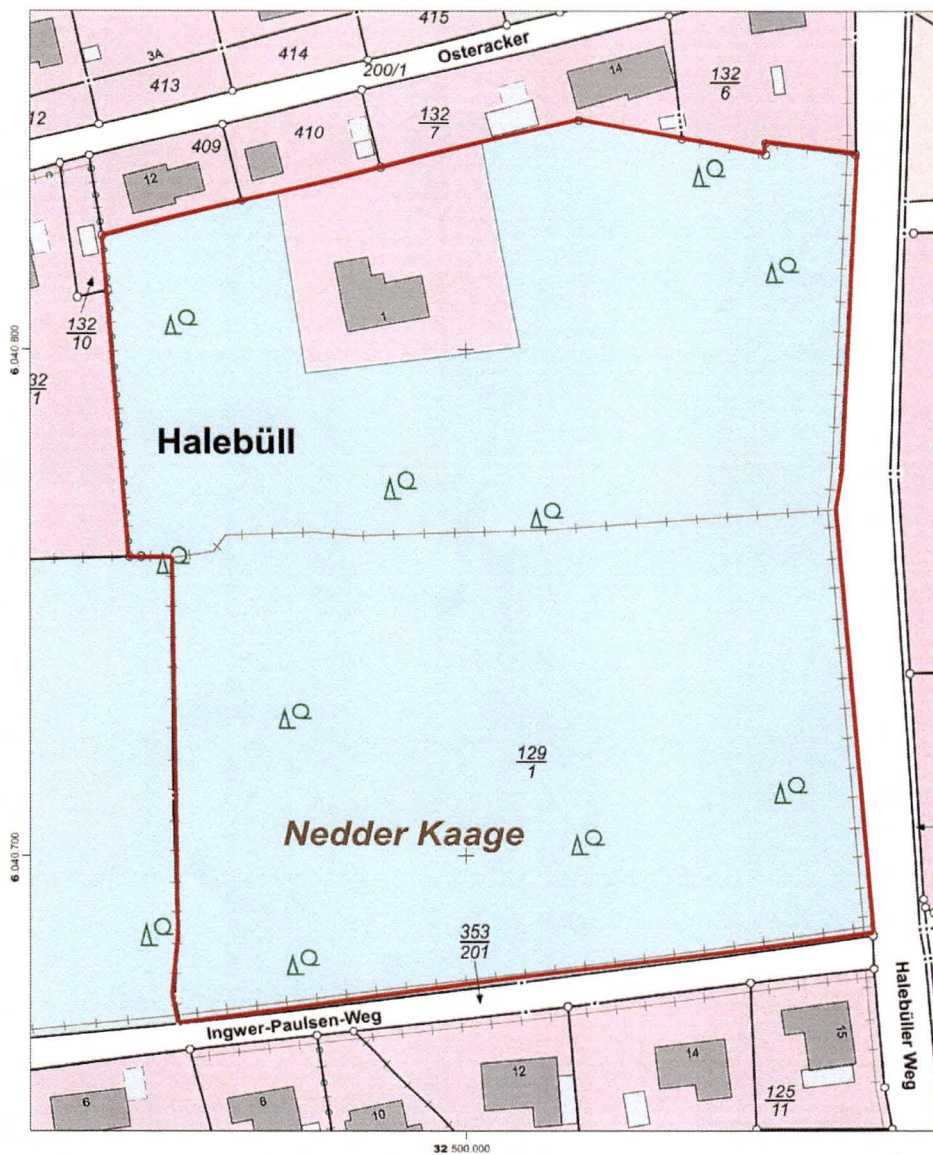
Erteilende Stelle: Katasteramt

Marienhofweg 84-86

25813 Husum

Telefon: 04841 996-0

E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de



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

Quelle: Landesamt für Vermessung- und Geoinformation Schleswig-Holstein

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht aus südlicher Richtung



Bild 2: Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht aus südlicher Richtung



Bild 4: Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Ansicht aus östlicher Richtung



Bild 6: Ansicht aus östlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Bild 8: Ansicht aus nordöstlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Ansicht aus östlicher Richtung



Bild 10: Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Bild 12: Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Ansicht aus nördlicher Richtung