

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS



DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Feuchteschäden in Wohnräumen

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Flensburg

Jübek, 20. Mai 2025

9. Ausfertigung

G U T A C H T E N

gemäß

Auftrag des Amtsgerichts Husum
vom 20. Januar 2025

zum Zweck

**der Verkehrswertermittlung zur Bemessung
eines marktgerechten Kaufpreises im
Rahmen der Zwangsversteigerung**

Objekt :

**mit einem Einfamilienhaus und zwei
Schuppengebäuden bebautes
Wohngrundstück in 25872 Ostenfeld,
Ostenfelder Landstraße 13**

INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT :	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN :	6
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :	6
D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :	9
E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES :	13
F.) WAHL DES WERTERMittLUNGSVERFAHRENS :	13
G.) ERMITTlung DES BODENWERTES :	15
H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRichtLINIE 2012 (NHK 2010) :	19
H1.) ERMITTlung DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :	25
H2.) ERMITTlung DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :	33
I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :	34
I1.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :	38
I2.) ERMITTlung DES ERTRAGSWERTES :	38
J.) ERMITTlung DER MARKTFAKTOREN :	44
K.) BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :	47
L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :	52
M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :	53
N.) ZUSAMMENFASSUNG :	56

Anlagen

A.) SACHVERHALT :

Durch Mitteilung des Amtsgerichts Husum vom 20. Januar 2025 wurde ich beauftragt, für das im Grundbuch von Ostenfeld, Blatt 792 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 06. März 2025. Eine Ortsbesichtigung fand am 06. März 2025 in Anwesenheit der Eigentümerin statt.

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten. Ein Grundbuchauszug wurde mir vom Amtsgericht Husum zur Verfügung gestellt und Gebäudepläne wurden von einem Mitarbeiter meines Büros beim Bauamt der Amtsverwaltung Nordsee-Treene beschafft. Da diese insbesondere im Dachgeschoss nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmten wurden am Tag der Objektbesichtigung Aufmaßarbeiten durchgeführt und ein Dachgeschossgrundriss erstellt. Ferner wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt.

Die Wertermittlung wird nach den zur Zeit gültigen Richtlinien und Verordnungen für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken durchgeführt. Bei der Bodenwertermittlung wurde die Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland berücksichtigt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Die baurechtlichen Gegebenheiten werden im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Für das betreffende Areal wurden im Zuge der Wertermittlung keine örtlichen Altlastenuntersuchungen, Tragfähigkeitsprüfungen sowie Bodenuntersuchungen oder ähnliches durchgeführt. Im Bedarfsfall müssten derartige Untersuchungen an hierfür kompetente Fachunternehmen in Auftrag gegeben werden.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, etc.) untersucht.

Es werden nur die den Gesamtverkehrswert beeinflussenden Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuchs sowie im Baulastenverzeichnis bestehende, dem Gutachter nicht bekannte oder mitgeteilte wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit bekannt, nicht vorhanden. In Bezug auf die abgabenrechtliche Situation des Grundstückes wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

Das **GebäudeEnergieGesetz** (GEG 2020), das ab dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach dem **GEG 2020** sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen : Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01. Januar 2022
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnungsbauLandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke
Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.
5. DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe Dezember 2008
6. DIN 277 – 1:2016-0 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Ausgabe 2016
7. Literatur
 - Gerardy, Th. Praxis der Grundstücksbewertung
 - Rössler/Langner/ Simon Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht; Bauverlag
 - Brachmann, R. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ausgabe 2017, bzw. „kleiber-digital“ (als Online-Version)
 - Dr. Sprengnetter, Grundstücksbewertung

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Husum
Grundbuch von Ostenfeld
Blatt 792

unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Ostenfeld
Flur 002, Flurstück 65
Gebäude- und Freifläche, Ostenfelder Landstraße 13
Grundstücksgröße: 1.003 m²

unter lfd. Nr. 5, zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Husum, Az. 6 K 20/24); eingetragen am 20.12.2024.

Nachrichtlich:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen wertmäßig nicht berücksichtigt.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Nordfriesland	
Ort / Einwohnerzahl:	Gemeinde Ostenfeld, ca. 1.600 Einwohner	
Amtsverwaltung:	Amt Nordsee-Treene in 25866 Mildstedt	
Überörtliche Anbindung:	Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 350 m Entfernung. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn "7" in Jagel liegt etwa 22 km entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in 12 km Entfernung in Husum und der nächste Flughafen liegt in 135 km Entfernung in Hamburg.	
Entfernung:	Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt:	
	Husum	12 km
	Friedrichstadt	18 km
	Schleswig	30 km
	Rendsburg	40 km
	Kiel	72 km
	Hamburg	140 km

Infrastruktur:	Kindergarten	Ostenfeld
	Grundschule	Ostenfeld
	weiterführende Schulen	Husum
	ärztliche Grundversorgung	Ostenfeld
	Einkaufsmöglichkeiten	Ostenfeld

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am Westrand der Gemeinde Ostenfeld, südlich der „Ostenfelder Landstraße“.
umliegende Bebauung:	Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser sowie ein Gartentechnikbetrieb. Richtung Süden sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.
Straßenausbau:	Die Ostenfelder Landstraße verfügt im Bereich des Bewertungsobjekts über eine asphaltierte Fahrbahndecke und der Straßenkörper ist mit asphaltierten Gehwegen sowie Beleuchtungseinrichtungen und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt.
Gestalt und Form:	Das Flurstück weist einen rechteckigen schmalen langgestreckten Zuschnitt auf.
Erschließung:	Das Grundstück verfügt ortsüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Ferner ist ein Gasanschluss vorhanden. Die Abwässer werden dem kommunalen Kanalisationssystem zugeleitet.
Überbauung:	Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• durchschnittliche Wohnlage• temporär sind erhöhte Verkehrsimmisionen durch die Lage an der mittelstark befahrenen Ostenfelder Landstraße nicht auszuschließen• durchschnittliche Anbindung an das Straßennetz• der ländlichen Lage entsprechende Anbindung an den ÖPNV
Besonderheiten:	Nähe zur Hafenstadt Husum

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart:	Das Objekt stand nach den örtlichen Angaben bei dem Besichtigungstermin bereits seit April 2024 leer.
Baulasten:	Nach dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordfriesland mit Stand vom 28. Januar 2025 sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Ostenfeld, Flur 2, Flurstück 65 keine Eintragungen vorhanden.
Baurecht:	Das zu bewertende Areal ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan weist das Areal als „MD = Dorfgebiet“ aus.
Baugenehmigungen:	Aus den Bauakten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde konnten folgende Dokumente eingesehen werden: zum Bauvorhaben: „Landarbeitereigenheim“ aus 1956/57: <ul style="list-style-type: none">• Bauschein, Rohbau- und Gebrauchsabnahmeschein• Gebäudegrundrisse, Schnitt und Ansichten• Statische Berechnung• Baubeschreibung, Lageplan zum Bauvorhaben: „Anbau eines Wintergartens“ aus 1967: <ul style="list-style-type: none">• Bauschein, Gebrauchsabnahmeschein• Gebäudegrundriss, Ansichten, Lageplan• Statische Berechnung, Prüfbericht• Baubeschreibung <i>In den Bestandsunterlagen aus dem Jahr 1957 ist das Dachgeschoss nur teilweise wohnlich ausgebaut und teilweise als Boden bzw. Stallboden dargestellt. Es wird unterstellt, dass der vorhandene wohnliche Dachgeschossausbau baurechtlich zulässig ist.</i>
Erschließungskosten:	Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Abgaben zu leisten sind, die nicht ausdrücklich im Gutachten aufgeführt werden.
Immissionen:	Durch die Lage an der mittelstark befahrenen Ostenfelder Landstraße ist zeitweise mit Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen.

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt: Die durch ein Rohrrahmentor verschließbare Zufahrt zum Grundstück, welche auch als Eingangszuwegung fungiert, ist mit Betonpflaster befestigt.
- Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt straßenseitig über eine flache geneigte Mauer mit aufgesetztem Metallgeländer und ansonsten über Stabmattenzäune, Faserwellzementplatten, Holzzäune oder lebende Hecken.
- Freiflächen: Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen. Vereinzelt ist ein Baum- und Strauchbewuchs vorzufinden.
- Terrasse: Es ist südlich des Wohnhauses an der Ostgrenze des Grundstückes eine gepflasterte Terrasse angelegt, welche zur Rasenfläche durch einen Holzzaun begrenzt wird. Zudem ist südlich des Anbaus eine durch eine marode Holzkonstruktion mit Lichtplatten überdachte Terrasse mit Betonpflasterbefestigung vorhanden.

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind als einfach einzustufen.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden keine bauteilzerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Wohnhaus :

- Baujahr: Das Gebäude wurde im Jahr 1957 errichtet und 1967 um einen Flachdachanbau erweitert.
- Modernisierung: Soweit ersichtlich wurden in den letzten Jahren keine größeren Modernisierungsmaßnahmen sondern lediglich teilweise Instandhaltungsmaßnahmen und allgemeine Modernisierungen (Sanitär- und Kücheneinrichtung, Maler, Bodenbeläge) durchgeführt. Zudem wurde der Boiler der Gasheizung nach 2015 erneuert.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem kleinen Flachdachanbau erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise.
Gründung:	Das Objekt ist konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.
Unterkellerung:	Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller, der sich über etwa 35 % der Grundfläche erstreckt.
Außenwände:	Die erdberührten Außenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung 24 cm oder 30 cm stark aus Stampfbeton erstellt und die nicht erdberührten Außenwände aus einem Kalksandsteinhintermauerung mit Luftsicht und einer roten Verblendsteinfassade.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit roten Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung aus 11,5 cm starken Kalksandsteinen erstellt.
Decken:	Nach den vorliegenden Unterlagen ist über dem Keller eine Stahlbetondecke und über dem Erdgeschoss eine Holzbalkendecke verbaut.
Außentüren:	Die durch ein kleines Überdach mit Seitenwänden aus Glasbausteinen geschützte Haupteingangstür besteht aus einem alten Holzrahmenelement mit einfachverglastem Lichtausschnitt und der Nebeneingang zum Hauswirtschaftsraum besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit Isolierverglasung.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über ältere weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Flachschichtsohlbänken, welche zum Teil mit Außenjalousien ausgeführt sind. Im Anbaubereich sind noch ein altes weiß lackiertes einfachverglastes Holzrahmenfenster und ein Glasbausteinfenster vorhanden und in den Dachflächen sind Holzdachfenster verbaut.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Innenausstattung:

Keller:	Raumaufteilung: 2 Kellerräume
Innentüren:	grau lackierte Holzklampentür
Beheizung:	keine
Treppe:	geradläufige geschlossene Betontreppe mit Holzhandlauf zum Erdgeschoss
Bodenbeläge:	Betonestrichböden
Wandbekleidungen:	Putz, weiß gestrichen
Deckenunterkleidung:	geweißte Stahlbetondeckenundersicht
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Badezimmer, Heizungsraum, Küche, Wirtschaftsraum, Zimmer, Wohn-/Esszimmer
Innentüren:	weiß lackierte Holzfüllungstüren in entsprechenden Zargen, weiß lackierte Holzluke zum Heizungsraum, weiße Falttür zu einem Raum
Beheizung:	über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe:	¼ gewendelte geschlossene dunkel gestrichene Holztreppe mit Holzgeländer, Handlauf und textilen Stufenmatten zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	terracotta marmorierte Bodenfliesen in Flur, Bad und Küche, Betonestrich im Heizungsraum, Designvinyl oder Laminat in dunkler Holzoptik im Wirtschaftsraum, Zimmer und Wohn-/Esszimmer
Wandbekleidungen:	Putz, weiß oder farbig gestrichen, beiges Fliesenschild im Küchenbereich, Badezimmer ca. 1,50 m hoch (im Wannenbereich türhoch) weiß marmoriert gefliest, im Wirtschaftsraum Wand zur Küche weiß gestrichene Vormauerziegel, gemauerter Durchbruch im Wohn-/Esszimmer mit anthrazitfarbenem Anstrich
Deckenunterkleidung:	Putz, weiß gestrichen, im Wirtschaftsraum Putz hellgelb gestrichen mit brauner Struktur
Sanitäreinrichtung:	Badezimmer mit weißer Sanitärausstattung (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschschale auf einem Holzunterschrank mit weißen Fronten und Naturholzplatte, entsprechend der Wände umflieste Badewanne mit Duscharmatur und Echtglasduschabtrennung)
Kücheneinrichtung:	L-förmige Einbauküche mit Eschefurnierholzkassettenfronten und einer Eichefurnierholzarbeitsplatte, Unter-, Ober- und Hochschränke, E-Herd mit Cerankochfeld, Edelstahlspüle mit Abtropffläche, Dunstabzug, Kühlschrank

Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Flur und 3 Zimmer
Innentüren:	weiß lackierte Holzfüllungstüren mit entsprechenden Zargen
Beheizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe:	Bodenluke im Flur (nicht zu öffnen)
Bodenbeläge:	Holzdielenboden im Flur, sonst bordeauxfarbene Textilbeläge
Wandbekleidungen:	Putz, weiß gestrichen
Deckenunterkleidung:	Leichtbauplatten, weiß gestrichen
Besondere Bauteile:	Dachgaube, Eingangs- und Terrassenüberdachung
energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde im Jahr 1957 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel /Schäden:	<p>Insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten ist eine sukzessive Erneuerung des noch vorhandenen einfachverglasten Fensters und der Eingangstür anzuraten.</p> <p>Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen.</p> <p>Im Teilkeller sind Feuchteschäden an den Wänden mit Putzabplatzungen sichtbar.</p> <p>Die Wand- und Fensterleibungsflächen im Erd- und Dachgeschoss weisen lokal Feuchteschäden auf.</p> <p>In dem Anbau wurde die Deckenverkleidung entfernt.</p> <p>Die Kücheneinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>An den Dachflächenfenstern sind Schimmelpilzerscheinungen sichtbar.</p> <p>Es sind Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand und sind gärtnerisch zu überarbeiten.</p>
Fazit:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem einfachen Unterhaltungszustand und weist eine teils zeitgemäße, teils veraltete Ausstattung auf.
Nebengebäude:	zwei einfache Schuppengebäude in Holzrahmenbauweise

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTlung DES VERKEHRSWERTES :

1. Definition des Verkehrswertes :

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Wertermittlungsverfahren :

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort ist zunächst das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist vorrangig durch das Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichsverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhaus).

Das Sachwertverfahren wird benutzt wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht (z.B. Einfamilienhaus).

F.) WAHL DES WERTERMITTlUNGSVERFAHRENS :

Der Verkehrswert wird im BauGB unter dem § 194 wie folgt definiert:

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

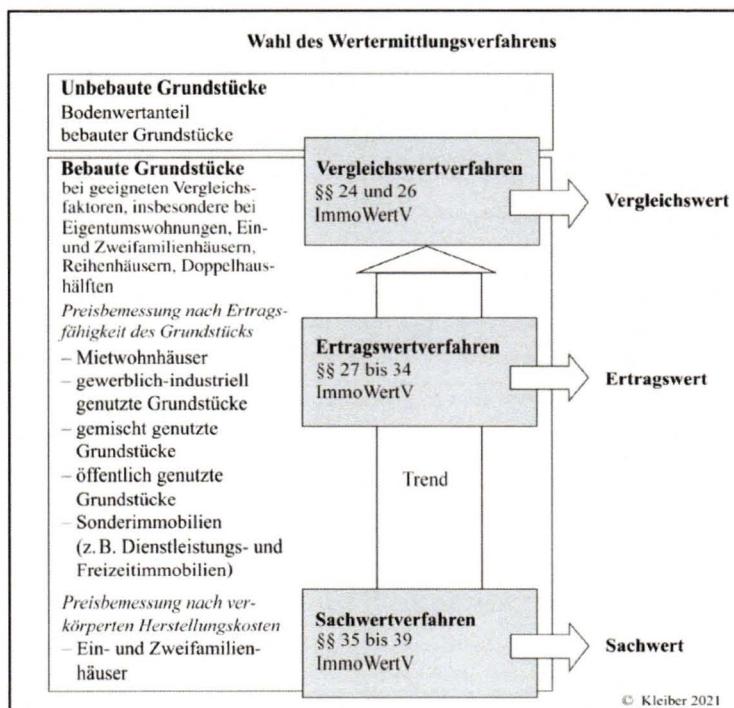
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objekt-spezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

In der Grundstückswertermittlung stehen dem Sachverständigen drei klassische Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) zur Verfügung. Die drei Verfahren sind allgemein gleichberechtigt, wobei, wenn möglich, das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden sollte. Außerdem sind weitere Verfahren, und hier insbesondere das Liquidationsverfahren möglich.

Entscheidende Bedeutung für die korrekte Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens hat in diesem Zusammenhang insbesondere der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“.

Dabei sind die allgemeinen Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs mit den besonderen Umständen des Bewertungsobjektes zu kombinieren. Unter den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind gemäß Kleiber : „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die „Vorgänge eines freien Marktes – auch eines Teilmarktes – zu verstehen, bei denen von einer Mehrzahl von Anbietern handelsfähige Grundstücke zum Verkauf gestellt werden, für die eine Mehrzahl von Nachfragern als Kaufinteressenten vorhanden sind“.

Die folgende Grafik ist aus Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" entnommen und gibt je nach Nutzungsart das anzuwendende Wertermittlungsverfahren wider.



Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechenden Einfamilienwohnhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert zu ermitteln.

G.) ERMITTlung DES BODENWERTES :

1.) Definition :

Nach der Wertermittlungsverordnung (§ 14 ImmoWertV) ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, können auch von Gutachterausschüssen ausgewiesene Bodenrichtwerte herangezogen werden. Entsprechende Bodenrichtwerte werden allgemein von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt und in regelmäßigen Abständen (1- oder 2-jährig) veröffentlicht.

Durch den für das Bewertungsobjekt zuständigen Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland werden die Bodenrichtwerte wie folgt definiert :

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (z. B. ein Gemeindegebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land abgeleitet. Sie haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. In ehemaligen Sanierungsgebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.“

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Altlasten ausgewiesen. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Merkmalen/Eigenschaften abgeleitet werden.“

- 2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland geführten Bodenrichtwertübersicht, in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das zu bewertende Grundstück in Ostenfeld ein Baulandpreis von 80,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

→ siehe Folgeseite

- baureifes Land
 - erschließungsbeitragsfrei
 - Wohnbaufläche
 - Geschosszahl: I
 - Fläche: 850 m²
 - Stichtag 01.01.2024
- 3.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01. Januar 2024 und der Bewertungsstichtag ist der 06. März 2025. Unter Berücksichtigung der Marktlage ist eine Anpassung des Bodenwertes zu Berücksichtigung der zeitlichen Preisentwicklung aus Sachverständigensicht nicht erforderlich.
- 4.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 1.003 m. Das Grundstück weist einen schmalen langgestreckten Zuschnitt mit einer Grundstückstiefe von etwa 66 m auf. Nach Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ sind insbesondere bei übergroßen Grundstücken Übertiefen von Grundstücken zu berücksichtigen. Dabei ist allgemein bei Übertiefen ab ca. 40 m (Grundstückstiefe) ein Abschlag des Bodenwertes für die angrenzende Grundstücksfläche (ab einer Tiefe von 40 m) anzusetzen. Im vorliegenden Fall ist auf der Basis dieser Ausführungen eine Aufteilung in Bauland und in Gartenland erforderlich. Für das Bauland wird auch unter Berücksichtigung der teilweise vergleichbar zugeschnittenen Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone eine Fläche von 700 m² angesetzt und für das Gartenland verbleiben somit 303 m².
- 5.) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten
- Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.
- Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nordfriesland werden keine Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen abgeleitet und die folgende Tabelle aus Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ gibt es eine Empfehlung für Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.

→ siehe Folgeseite

Größe [m ²]	Grundstücksgröße	
	EFH	
150		-
200		1,28
250		1,21
300		1,14
350		1,10
400		1,06
450		1,03
500		1,00
550		0,98
600		0,95
650		0,94
700		0,92
800		0,89
900		0,86
1 000		0,84
1 500		0,74
2 000		0,64

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist für den entsprechenden Bereich eine Größe des Vergleichsgrundstückes von 850 m² auf.

Umrechnung :

$$\text{Bodenwert des Vergleichsgrundstücks} \times \frac{\text{UK Bewertungsgrundstück}}{\text{UK Vergleichsgrundstück}}$$

auf die Grundstücksgröße angepasster

$$\text{Bodenrichtwert} = 80,-- \text{ €/m}^2 \times 0,92/0,88 = 84,-- \text{ €/m}^2$$

- 6.) Bei Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Ortslage sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Marktlage ist heute für das betroffene Areal ein **Baulandpreis** von 84,-- €/m² als angemessen anzunehmen.
- 7.) Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland macht keine Angaben zu den Wertverhältnissen von Gartenlandflächen. Aus diesem Grund wird sich auf die Angaben in der Literatur sowie die Auswertungen der umliegenden Gutachterausschüsse bezogen. Gartenland wird gemäß den Arbeitsmaterialien von Dr. H.O. Sprengnetter mit einem Wert zwischen ca. 15 % und 35 % vom Wert des Baulandpreises angesetzt und in Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wird eine Spanne von 10 % bis 15 % angegeben.

Nach den Angaben des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig-Flensburg weisen die Werte von Gartenlandflächen eine gewisse Abhängigkeit von der Größe und der Lage (Bodenrichtwertniveau) auf. In dünn besiedelten Bereichen bzw. dörflich geprägten Strukturen mit niedrigem Bodenwertniveau beträgt der Wert von Gartenlandflächen mit einer Größe von ca. 500 m² ca. 10% des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde und in dichter besiedelten Bereichen bzw. größeren Gemeinden/Städten mit höherem Bodenwertniveau bis zu ca. 30 % des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage sowie der Größe der Fläche ein Bodenwert von **20,-- €/m²** in Ansatz gebracht.

8.) 700 m² Bauland, erschlossen

á 84,-- €/m ²	=	58.800,-- €
+ 303 m ² Gartenland	=	6.060,-- €
á 20,-- €/m ²	=	<u>140,-- €</u>
+ zur Rundung	=	<u>65.000,-- €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt heute:

65.000,-- € (Fünfundsechzigtausend Euro)

H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus drei Komponenten - Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen – zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

a. Für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes bieten sich mehrere Wege an :

1. Der Herstellungswert wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
2. Der Herstellungswert wird nach einer nach Gewerken gegliederten Kostenschätzung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 3) ermittelt.
3. Der Herstellungswert wird nach einer detaillierten Kostenberechnung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 2) ermittelt.
4. Der Herstellungswert wird in Anlehnung an bekannte Herstellungskosten von in Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbaren Gebäuden ermittelt.
5. Der Herstellungswert wird durch die Multiplikation des Vielfachen einer gewählten Maßeinheit (z.B. ein Quadratmeter Brutto-Grundfläche bzw. ein Kubikmeter Brutto-Rauminhalt) mit einem durchschnittlichen Preis für die jeweilige Maßeinheit ermittelt.

Der erste Weg ist unzweifelhaft der einfachste. Er wird aber nur in wenigen Fällen beschritten werden können. Erfahrungsgemäß können die tatsächlichen Herstellungskosten nur selten angegeben werden. Im übrigen können tatsächliche Herstellungskosten nur dann als geeignete Ermittlungsgrundlage angesehen werden, wenn sie frei von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten sind oder wenn diese Kosten unschwer bereinigt werden können.

So bleiben Mehrkosten durch Nacht- und Feiertagsarbeiten, Auslösungen und ähnliche Leistungen oder Minderkosten durch Kostenvorteile infolge persönlicher Geschäftsbeziehungen oder Bauen in eigener Regie außer Betracht. Dies ist erforderlich, um die üblichen von subjektiven Einflüssen freien Herstellungskosten zu ermitteln, da für den Verkehrswert nur die Normalherstellungskosten maßgebend sind.

Der zweite Weg führt zu vertretbaren Ergebnissen. Die Kostenschätzung erfordert jedoch umfassende bautechnische Kenntnisse und ist zeitraubend.

Der dritte Weg führt bei gewissenhafter Kostenberechnung fraglos zu dem genauesten Ergebnis. Der dafür benötigte Zeitaufwand steht aber in keinem annehmbaren Verhältnis zu der bei einer Verkehrswertermittlung geforderten Genauigkeit.

Der vierte Weg wird auch nur selten anwendbar sein. In Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbare Gebäude gibt es allenfalls bei System- und Serienbauten (z.B. Fertighäuser, Raumzellenbauten u.dgl.)

Zudem ist nicht immer leicht zu entscheiden, ob die betreffenden Gebäude tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Beispielsweise führen nicht bemerkte abweichende Baugrundverhältnisse des Vergleichsgrundstückes wegen der unterschiedlich hohen Gründungskosten schon zu Fehlbewertungen des zu begutachtenden Gebäudes.

Zu empfehlen ist der fünfte Weg. Dieses Verfahren führt bei vertretbarem Zeitaufwand zu ausreichend genauen Ergebnissen.

Die praxisnahen Grundgedanken dieser Wertermittlung liegen in einer möglichst genauen aber zeitsparenden Massenerfassung des Bewertungsobjektes und in einer einfachen Multiplikation der erfassten Masse mit einem standardisierten Preis.

Bei diesem Verfahren wird die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes ermittelt und mit einem normalisierten durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreis vervielfacht. Das Verfahren gewährleistet in ausreichendem Maße eine objektive Wertermittlung.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren nach Normalherstellungskosten angewandt. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreises werden "Erfahrungssätze aus der Literatur" übernommen (z.B. NHK 2010).

b. Vorschriften zur Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. des Brutto-Rauminhaltes :

Bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes kommt es zunächst darauf an, dass die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes richtig erfasst wird. Maßgebend für diese Berechnung ist die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277.

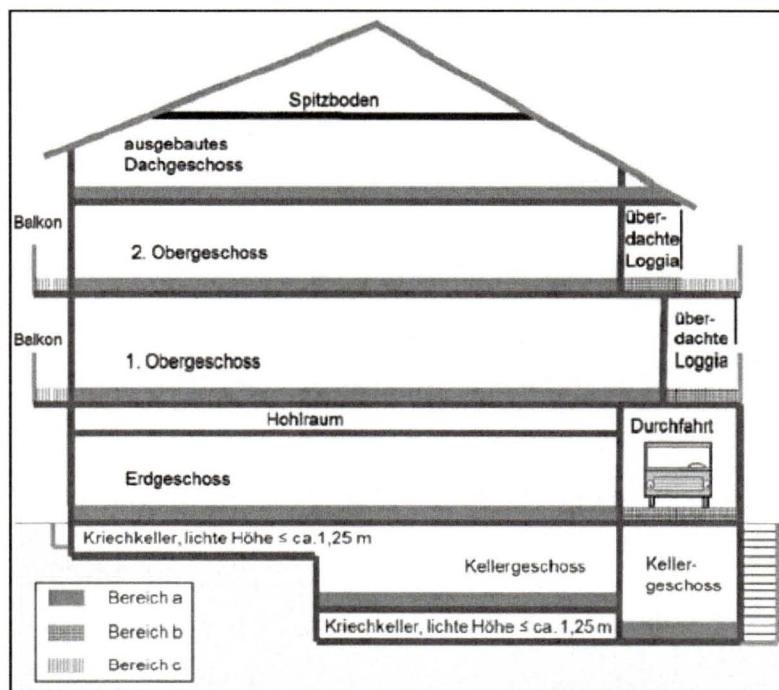
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die in der nachfolgenden Wertermittlung durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert- Richtlinie im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

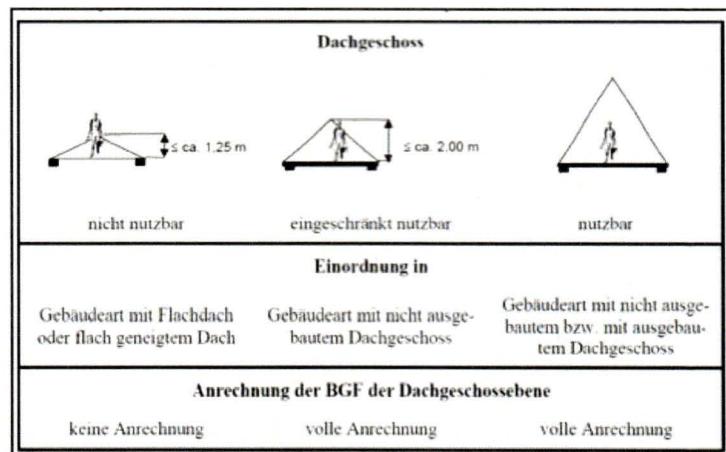
Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind.

Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschoßes insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe.

c. Normalherstellungskosten :

Den Ausgangspunkt der Sachwertermittlung stellen, wie erwähnt, die gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Normalherstellungskosten des Gebäudes dar. Diese ergeben sich u.a. aus den Baukostentabellen der NHK 2010.

Die Baukostentabellen geben den Herstellungswert bezogen auf eine bestimmte Grundeinheit, nämlich entweder m^2 Brutto-Grundfläche (BGF) oder m^3 BruttoRauminhalt (BRI) an. Die NHK 2010 beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche bzw. den Brutto-Rauminhalt, wie sie in der DIN 277 definiert sind.

d. Ermittlung der Herstellungskosten :

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen.

Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

e. Gebäudestandard :

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständlich vorzunehmen. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständlich einzustufen.

f. Korrekturfaktoren :

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

g. Bewertung der Außenanlagen :

(Quelle : Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, Gliederungsziffer 5.3, Rn. 261ff.)

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem **pauschalen Zuschlag von i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts** berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt (siehe nachfolgende Tabelle).

Pauschale Ermittlung des Werts baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewerts

Kategorie	Beschreibung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohn- und Geschäftsgebäude	
			3 – 5-geschossig	> als 5-geschossig
Einfachste Anlagen	Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfache Holz- oder Metallzäune	1 – 2%	0,5 – 1,0%	0,25 – 0,50%
Einfache Anlagen	Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	2% – 4%	1% – 2%	0,5% – 1%
Durchschnittliche Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4% – 6%	2% – 3%	1% – 1,5%
Aufwendige Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Zierteiche	bis 10%	bis 5%	bis 2,5%

H1.) ERMITTLEMENT DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :

1.) Wohnhaus :

Das Wohnhaus setzt sich aus folgenden Gebäudetypen der NHK 2010 zusammen:

- **Typ 1.01** freistehendes Einfamilienhaus, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
- **Typ 1.21** freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wird anhand der vorliegenden Unterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Für den Typ 1.01 : Keller-, Erd- und Dachgeschoss :

$$3 \times (7,175 \times 3,865 + 3,055 \times \sim 0,35) = \sim \underline{\underline{86,0 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

Für den Typ 1.21 : Erd- und Dachgeschoss :

$$2 \times (10,30 \times 7,49 + 3,365 \times 1,00 - 28,7_{\text{Keller}}) = \sim \underline{\underline{104,0 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen :

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

In der NHK 2010 werden für den **Gebäudetyp 1.01** folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Daraus ergeben sich für den **Gebäudetyp 1.01** nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,50	0,50				0,35	23%
Dach		0,75	0,25			0,34	15%
Fenster/Außentüren		1,00				0,22	11%
Innenwände und -türen		0,25	0,75			0,30	11%
Deckenkonstruktion/Treppen		0,50	0,50			0,28	11%
Fußböden		0,25	0,75			0,14	5%
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,27	9%
Heizung			1,00			0,27	9%
Sonst.technische Ausstattung		0,50	0,50			0,15	6%
						2,31	100%
Kostenkennwerte für	655	725	835	1005	1260		
Gebäudetyp 1.01	€/m ²						

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	158,70 €
Dach	112,88 €
Fenster/Außentüren	79,75 €
Innenwände und -türen	88,83 €
Deckenkonstruktion/Treppen	85,80 €
Fußböden	40,38 €
Sanitäreinrichtungen	75,15 €
Heizung	75,15 €
Sonst. technische Ausstattung	46,80 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	763,43 €
	ca. 763 €

In der NHK 2010 werden für den **Gebäudetyp 1.21** folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben :

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Daraus ergeben sich für den **Gebäudetyp 1.21** nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie :

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standard- stufe	Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,50	0,50				0,35	23%
Dach		0,75	0,25			0,34	15%
Fenster/Außentüren		1,00				0,22	11%
Innenwände und -türen	0,25	0,75				0,30	11%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,50	0,50				0,28	11%
Fußböden	0,25	0,75				0,14	5%
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,27	9%
Heizung		1,00				0,27	9%
Sonst.technische Ausstattung	0,50	0,50				0,15	6%
						2,31	100%

Kostenkennwerte für	790	875	1005	1215	1515
Gebäudetyp 1.21	€/m ²				

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	191,48 €
Dach	136,13 €
Fenster/Außentüren	96,25 €
Innenwände und -türen	106,98 €
Deckenkonstruktion/Treppen	103,40 €
Fußböden	48,63 €
Sanitäreinrichtungen	90,45 €
Heizung	90,45 €
Sonst. technische Ausstattung	56,40 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	920,15 €
	ca. 920 €

c. Gesamtnutzungsdauer :

In der aktuellen ImmoWertV wird für Einfamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland weist keine Sachwertfaktoren aus, so dass sich auf die Daten des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg bezogen wird. Dieser leitet die Sachwertfaktoren auf Basis der Angaben in der Sachwertrichtlinie ab, so dass sich zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität auf diese bezogen wird. Nach der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergeben sich für Einfamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer					
(in Jahren)	60	65	70	75	80

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß der Tabelle auf der vorherigen Seite des Gutachtens unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands des Wohngebäudes eine gewogene Standardstufe von ca. 2,30. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **65 Jahre**.

d. Restnutzungsdauer :

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken - 8. Auflage - 2017) unter 12.3, Rand-Nr. 386 ff.:

*"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die **Verwendbarkeit der baulichen Anlagen** in die Betrachtung mit einbezogen werden.*

Vor allem bei der Verkehrswertermittlung von Objekten, deren bauliche Anlage nur noch eine kurze Restnutzungsdauer aufweist, wirkt sich eine **fehlerhafte Ermittlung des Restnutzungsdauer** spürbar auf das Ergebnis aus, d.h., mit abnehmender Restnutzungsdauer kommt der richtigen Ermittlung der Restnutzungsdauer eine höhere Bedeutung zu. Bei langer Restnutzungsdauer wirken sich Fehler in der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer nur marginal auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung aus. Dies zeigt sich auch an den Tafeldifferenzen der Vervielfältigtabelle (vgl. Anl. 1 zur ImmoWertV).“

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1957 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. Zudem werden für die Wertermittlung weitere Modernisierungen unterstellt.

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamtpunktzahl	20	6,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür dient die nachfolgende Tabelle als Anhaltspunkt:

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Hierbei ist zu berücksichtigen dass jeder Marktteilnehmer seine individuellen Vorstellungen im Hinblick auf Modernisierungen haben wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird.

In den Tabellen der NHK 2010 sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

Im vorliegenden Fall beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 65 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von > 65 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle auf **22 Jahre**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

e. Alterswertminderung :

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear) :

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 66 %**.

2.) Flachdachanbau :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Anbaus wird anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss : 3,00 x 3,10 = **~ 9 m²**

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(in Anlehnung an freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach) **= Typ 1.23**

Für den Anbau werden in der NHK 2010 folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²¹	1.23	920	1025	1180	1420
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250
					1560

Zur Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe wird auf die Ausführungen unter 1b.) der Sachwertermittlung verwiesen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,50	0,50				0,35	23%
Dach		0,75	0,25			0,34	15%
Fenster/Außentüren		1,00				0,22	11%
Innenwände und -türen	0,25	0,75				0,30	11%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,50	0,50				0,28	11%
Fußböden	0,25	0,75				0,14	5%
Sanitäreinrichtungen		1,00				0,27	9%
Heizung		1,00				0,27	9%
Sonst.technische Ausstattung	0,50	0,50				0,15	6%
						2,31	100%

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.23	920	1025	1180	1420	1775
	€/m ²				

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	223,68 €
Dach	159,56 €
Fenster/Außentüren	112,75 €
Innenwände und -türen	125,54 €
Deckenkonstruktion/Treppen	121,28 €
Fußböden	57,06 €
Sanitäreinrichtungen	106,20 €
Heizung	106,20 €
Sonst. technische Ausstattung	66,15 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	1.078,41 €
	ca. 1.078 €

c. Gesamt- und Restnutzungsdauer :

Der Anbau stellt mit dem Haupthaus eine wirtschaftliche Einheit dar und ein Abbruch der Einzelgebäude ist aus Sachverständigensicht nicht zu erwarten. Auf Grund dessen wird die **Restnutzungsdauer** entsprechend des Haupthauses mit **22 Jahren** in Ansatz gebracht. Zur Berücksichtigung des jüngeren Gebäudebaujahres wird eine **Gesamtnutzungsdauer** von **60 Jahren** in Ansatz gebracht, wodurch sich der Altersabschlag reduziert.

d. Alterswertminderung :

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 63 %**.

H2.) ERMITTLEMENT DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :

1.) Wohnhaus :

für den Typ 1.01:

763,-- €/m²₁ x 86,0 m² Bruttogrundfläche = 65.620,-- €

für den Typ 1.21:

920,-- €/m²₁ x 104 m² Bruttogrundfläche = 95.680,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 66 % Alterswertminderung = 106.460,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses

= 54.840,-- €

2.) Anbau :

1.078,-- €/m²₁ x 9 m² Bruttogrundfläche = 9.700,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 63 % Alterswertminderung = 6.110,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Anbaus

= 3.590,-- €

Zusammenstellung aller Gebäudesachwerte :

Gebäude 1 : Wohnhaus = 54.840,-- €

Gebäude 2 : Anbau = 3.590,-- €

Gesamt = 58.430,-- €

Umrechnung vom Bezugsjahr der NHK 2010 auf den

Wertermittlungsstichtag mittels Baupreisindexzahlen :

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :

für das Jahr 2010 = **100,0**

aktuell – Februar 2025 = **187,2***

* für Wohngebäude

Baupreisseigerungsfaktor : 187,2/100 = 1,872

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag:

58.430,-- €₁ x 1,872 = 109.000,-- €

₁ = Herstellungskosten 2010

₂ = Baupreisseigerungsfaktor

besondere Bauteile (Dachgaube, Eingangs- und Terrassenüberdachung, Schuppen) = 4.000,-- €

Wert der Außenanlagen = 7.000,-- €

Bodenwert = 65.000,-- €

Vorläufiger Sachwert *) nach NHK 2010 = 185.000,-- €

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt:

185.000,-- € (Einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

I.) **ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :**

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

1.) Definition des Ertragswertverfahrens (§ 27 - 34 ImmoWertV) :

In der ImmoWertV sind zwei Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Ertragswertes enthalten :

Bei dem „allgemeinen Ertragswertverfahren“ wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenwertverzinsungsbetrag reduziert und mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden „Barwertfaktor zur Kapitalisierung“ multipliziert.

Bei dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ wird der Bodenwertverzinsungsbetrag nicht in Abzug gebracht, sondern es wird der Bodenwert über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert).

Bei dem Ertragswertverfahren wird der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Ertragswert des Grundstückes.

1.1 Rohertrag :

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 ImmoWertV).

1.2 Bewirtschaftungskosten :

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks) Reinertrags berücksichtigt.

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

- eines *Marktanpassungsfaktors* im Rahmen der Ertragswertermittlung und
- eines *Korrekturfaktors* hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zu Grunde liegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Darüber hinaus sind die Liegenschaftszinssätze wichtige, die **Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition** beschreibende Maßzahlen.

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung, mit dem der Reinertrag des Grundstücks kapitalisiert wird, ist nach Maßgabe des § 34 ImmoWertV regelmäßig mit dem Wert anzusetzen, der sich dafür finanzmathematisch in Abhängigkeit von

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

ergibt. Der **Barwertfaktor zur Kapitalisierung** ist im Anh. zur ImmoWertV abgedruckt.

Er **stellt** mathematisch nichts anderes als den **Barwertfaktor einer endlichen Rente** dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Barwertfaktors zur Kapitalisierung kapitalisiert werden.

1.6 Reinertrag :

Der Reinertrag ist im Rahmen des „allgemeinen Ertragswertverfahrens“ um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) zu Grunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

Bei den ermittelten Mieterträgen handelt es sich um den jährlichen Jahresrohertrag. Zur Berechnung des Ertragswertes ist dieser Wert noch um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Bewirtschaftungskosten lassen sich allgemein in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, ein Mietausfallwagnis sowie ein Modernisierungsrisiko und in Betriebskosten gliedern.

Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich um die „Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich der baulichen Anlage erforderlich sind, wie Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung“

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

298 EURO	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 EURO	jährlich je Eigentumswohnung
39 EURO	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Bei einer rein gewerblichen und gemischt gewerblicher Nutzung werden Verwaltungskosten in Höhe von 3 % angegeben.

Nachrichtlich:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021 und sind auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindizes anzupassen.

Instandhaltungskosten

Unter Instandhaltungskosten werden die Kosten erfasst, die „während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse bzw. durch gesetzliche Auflagen entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen“.

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

11,70 EURO	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 EURO	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

In der ImmowertV werden die Instandhaltungskosten für gewerbliche Flächen wie folgt in Abhängigkeit von den Kosten einer Wohnnutzung angegeben:

„Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.“

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Nachrichtlich:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021 und sind auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindizes anzupassen.

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis werden die Ertragsminderungen erfasst, die „durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.“

Das Mietausfallwagnis ist von diversen Randparametern wie der Miethöhe, der Dauer der Mietverträge, der individuellen Objekteigenschaften, der Marktsituation sowie der Mietbo- nität abhängig. Für wohnlich genutzte Objekte beträgt es etwa 2 %.

Für rein gewerblich bzw. gemischt gewerblich genutzte Objekte liegt das Mietausfallwagnis nach den Angaben in der ImmoWertV bei 4 %.

Modernisierungsrisiko

Mit dem Modernisierungsrisiko werden erforderliche Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, um Objekte an die sich ändernden Anforderungen des Grundstücks- marktes anzupassen. In der Regel ist ein entsprechender Ansatz - wenn überhaupt - bei Gewerbeimmobilien notwendig; bei Wohngebäuden ist dieser Ansatz üblicher- weise nicht erforderlich.

11.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

nach WoFIV – auf Basis vorliegender Bauunterlagen sowie durchgeföhrter Aufmaßarbeiten, per CAD ermittelt -

Wohnfläche :

Erdgeschoss :

Flur	=	5,49 m ²
Badezimmer / Heizung	=	10,49 m ²
Küche	=	12,35 m ²
Wirtschaftsraum	=	6,70 m ²
Zimmer	=	8,22 m ²
Wohnen/Essen	=	27,26 m ²

Dachgeschoss:

Flur	=	0,94 m ²
Zimmer 1	=	12,72 m ²
Zimmer 2	=	10,20 m ²
Zimmer 3	=	<u>13,87 m²</u>
	Erd- und Dachgeschoss gesamt	= ~ <u>108,0 m²</u>

Nutzfläche :

Kellergeschoss:

Keller 1:	2,26 x 3,605 x 0,97	=	7,90 m ²
Keller 2:	4,26 x 3,325 x 0,97	=	<u>13,74 m²</u>
	Kellernutzfläche gesamt	=	<u>~ 22,0 m²</u>

12.) ERMITTlung DES ERTRAGSWERTES :

Der Bodenwert beträgt: 65.000,-- €

Bei der Ertragswertberechnung ist von einem marktüblich erzielbaren Ertrag auszugehen. Der marktüblich erzielbare Rohertrag wird als monatliche Nettokaltmiete (Rohertrag ohne Betriebskosten) ermittelt.

Ein Mietspiegel liegt nicht vor und das Objekt steht leer. Mieten werden nicht generiert.

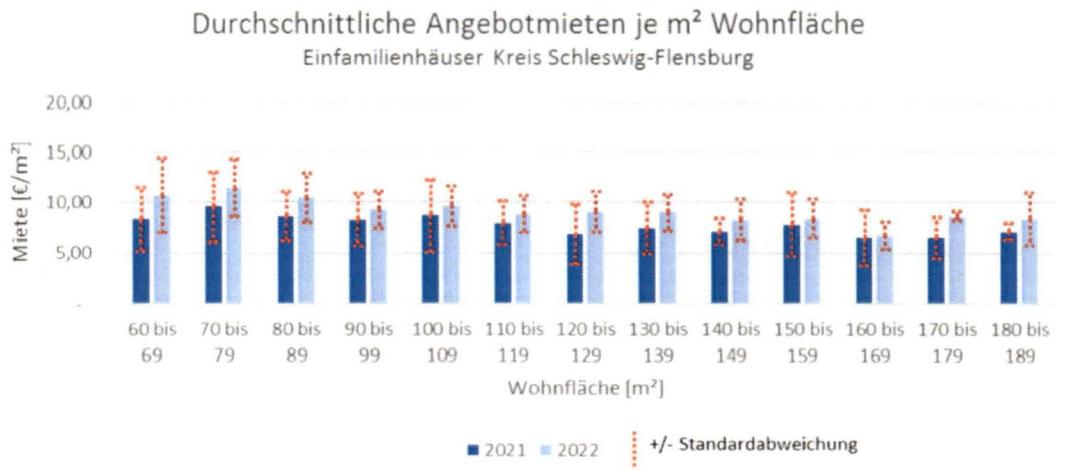
Allgemeine Angaben zum Mietniveau :

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist in seinen „Statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2018 - 2022“ für einzelne Städte und Gemeinden lediglich folgende durchschnittliche Wohnungs- und Büromieten aus:

B.2 Wohnungs- und Büromieten Nordfriesland (1. Obergeschoss)						
Gemeinde / Ortsteil	Jahr der Erhebung	Lagebezeichnung	Auswertbare Mieten	Miete €/m ² Spanne Mittelwert	Wohn- / Nutzfläche m ² Spanne Mittelwert	Bodenrichtwertzone Nr. Wert €/m ² Stichtag
Husum	2014	Innenstadt	42	3,50 – 9,80 Ø 6,30	40 – 246 Ø 107	56.29-31 300-870 2013
Niebüll	2014	Innenstadt	34	2,80 – 8,60 Ø 5,90	25 – 298 Ø 99	88.00 200 2013
St. Peter-Ording	2014	OT Bad	8	5,10 – 16,10 Ø 9,10	54 – 144 Ø 95	113.14 850 2013
Sylt OT Westerland	2016	Innenstadt	10	10,80 – 20,60 Ø 14,30	35 – 283 Ø 147	173.14+16 3600 – 4800 2014
Wyk auf Föhr	2016	Innenstadt	21	6,74 – 27,78 Ø 11,34	30,0 – 336 Ø 91	164+164.1+164.22 700 – 1000 2014

Seite 42 Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2018-2022 / Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland / Stand 03.05.23

Im Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebots situation von Mieten für den Teilmarkt „**Einfamilienhäuser**“ in Abhängigkeit der Wohnungsgröße angegeben. Dabei wurden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus den Jahren 2021 und 2022) im Kreisgebiet ausgewiesen:

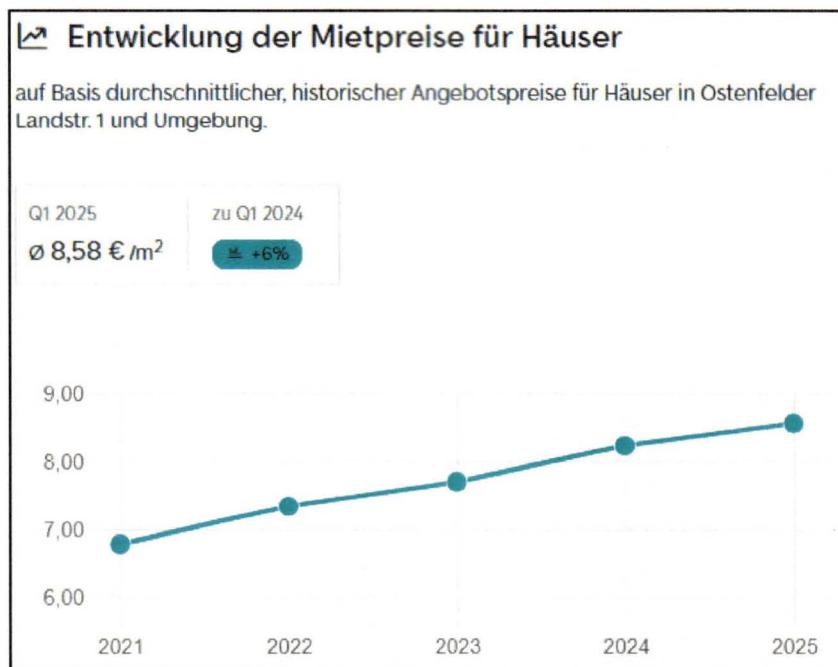


Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Die angegebenen Daten sind als gerundete Durchschnittswerte zu verstehen und sind bei Beurteilung eines konkreten Bewertungsobjektes insbesondere hinsichtlich des Baujahres, der Ausstattung und des Zustandes anzupassen. Es handelt sich hierbei weder um Abschlussmieten noch um ortsübliche Vergleichsmieten i.S.d. §558 BGB. Die angegebenen Werte dienen lediglich der Übersicht über die Angebots situation im Kreis Schleswig-Flensburg und haben nicht die Qualität von Daten i.S. eines Mietspiegels nach §§ 558c und 558d BGB.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg wurde für das Kreisgebiet aus dem Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 ein Medianwert als Angebotsmiete von 9,45 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 109 m² ermittelt.

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „ImmobilienScout 24“** werden die Mietpreise für Häuser in Ostenfeld wie folgt angegeben:



Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen energetischen Zustand, der Wohnlage in Ostenfeld nahe der Stadt Husum unmittelbar an der Ostenfelder Landstraße sowie der gängigen Wohnfläche und der Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus eine Miete von 9,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 108 m².

Für die Kellernutzfläche wird eine pauschale monatliche Miete von 30,-- € in Ansatz gebracht.

Nettokaltmiete : 9,00 €/m²

x 108 m² Wohn- und Nutzfläche = 972,-- €/mtl.

für die Kellernutzfläche pauschal = 30,-- €/mtl.

Gesamt = 1.002,-- €/mtl.

Rohertrag pro Jahr :

mtl. Rohertrag x 12 = 12.024,-- €

Bewirtschaftungskosten :

- Verwaltungskosten 3,0 %

- Instandhaltungskosten 13,0 %

- Mietausfallwagnis 2,0 %

- Modernisierungsrisiko 0,0 %

18,0 % d. Rohertrages ./.= 2.164,-- €

Reinertrag des Grundstückes ca. = 9.860,-- €

Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung - und hier bei dem Ertragswertverfahren - von zentraler Bedeutung. Bei dem Ertragswertverfahren wird ein Vervielfältiger (Barwertfaktor) angesetzt, mit dem die Barerträge des Grundstücks kapitalisiert werden. Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab. Insbesondere bei langen Restnutzungsdauern von Gebäuden hängt die Höhe des Ertragswertes sehr stark von der Höhe des angesetzten Liegenschaftszinssatzes ab. Dabei kann eine Abweichung des Liegenschaftszinssatzes von 0,50 % zu Abweichungen von 10 % führen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

- Darstellung der zu erwartenden Ertrags- und Wertverhältnisse
- Marktanpassungsfaktor im Rahmen der Ertragswertermittlung
- Korrekturfaktor hinsichtlich etwaiger Mängel im Ertragswertermittlungsmodell
- Maßzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition

Bei Liegenschaftszinssätzen handelt es sich nicht um eine stationäre, sondern um eine dynamische Größe, die sich je nach Randbedingungen ändert. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist von verschiedenen Einflussparametern (Nutzungsart, Restnutzungsdauer des Gebäudes, Lage, Gebäudeart, Größe usw.) abhängig.

Aus diesem Grund wird in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ein Abweichen von den veröffentlichten Zinssätzen nicht nur erlaubt, sondern geboten ist, da es sich bei den ausgewiesenen Werten um Durchschnittswerte handelt.

Aufgrund der großen Schwankungen und der großen Lageabhängigkeit der Liegenschaftszinssätze wird bei Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze Vorrang vor allgemeinen, bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen haben.

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und es werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Aus diesem Grund wird sich im vorliegenden Fall auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse des benachbarten Landkreises Schleswig-Flensburg sowie des Landkreises Plön bezogen.

In dem vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg geführten Grundstücksmarktbericht 2021/22 werden für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer (in %) folgende Liegenschaftszinssätze auf Basis einer Analyse von rd. 450 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 10/2022 ausgewiesen:

	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
	relative Restnutzungsdauer [%]					
	20	30	40	60	80	100
Kreis SL-FL	1,50	1,63	1,72	1,84	1,94	2,01
Bundesdurchschnitt*	1,00	1,45	1,90	2,50	2,88	3,10
Abweichung relative Abweichung.	0,50 50%	0,18 12%	-0,18 -10%	-0,66 -26%	-0,94 -33%	-1,09 -35%

Tab. 6.3.1-1: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke

* aus Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, 115. EL, S. 3.04/3/29 erschienen im Dezember 2015

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von 40 % ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszinssatz von 1,72 %.

Nach den vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Schleswig-Flensburg ist der Immobilienmarkt insbesondere für ältere Bestandsobjekte aufgrund der Zinspreisentwicklung und der politischen Lage deutlich angespannter. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des ausgewiesenen Liegenschaftszinssatzes erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der vorhandenen Bebauung, der Bausubstanz sowie der Ausstattung und der Zinspreisentwicklung ein **Liegenschaftszinssatz von 2,50 %** gewählt.

Übertrag = 9.860,-- €

Verzinsung des Bodenwertes :

Zinssatz : 2,50 %

abzüglich Bodenwertanteil :

65.000,-- € x 0,025 · /. ca. = 1.625,-- €

Reinertrag der baulichen Anlagen = 8.235,-- €

Restnutzungsdauer im Mittel 22 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 16,77

Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung

ergibt einen **Gebäudeertragswert** *) von **ca. 138.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert	=	65.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	<u>138.000,-- €</u>
Ertragswert	=	<u>203.000,-- €</u>

Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt:

203.000,-- € (Zweihundertdreitausend Euro)

Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Seite 51) ergibt sich der Ertragswert auf : 203.000,-- € ./ 23.000,-- € = 180.000,-- €

J.) ERMITTlung DER MARKTFAKTOREN :

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 185.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ebenfalls ein vorläufiger Wert von 203.000,-- € ermittelt worden ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Grundstück mit Einfamilienhauscharakter handelt, ist dem Sachwert der Vorrang einzuräumen. Der Ertragswert wurde in diesem Fall nachrichtlich ermittelt.

Laut § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

Nachrichtlich :

Am 01. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bis dahin gültige Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88). Wie bereits in der WertV ist es auch Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren, 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 eines Sachwertfaktors. Eine Begriffsdefinition des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu finden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die Sachwertrichtlinie (SW-RL) und die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht, welche damit in Kraft getreten sind.

In kleber-digital: Standardwerk zur Wertermittlung heißt es bezüglich der Ableitung von Sachwertfaktoren unter anderem wie folgt:

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB führt der nach den §§ 192 ff. BauGB eingerichtete Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung und ermittelt u.a. „Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser“. Die Sachwertfaktoren gehören zu den „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten der Wertermittlung“, deren Ableitung nach § 193 Abs. 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gehört.

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Marktanpassungsfaktoren aus, so dass sich im Folgenden auf die Auswertungen des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg sowie des Landkreises Plön bezogen wird.

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg** hat in seinem Marktbericht 2021/22 auf Basis einer Auswertung von rd. 490 Kauffällen aus dem Zeitraum 2021 – 10/2022 auf die NHK 2010 abgestimmte Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus abgeleitet.

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	60,00 €	120,00 €	240,00 €	480,00 €	960,00 €
100.000 €	1,79	1,92	2,06	2,22	2,38
150.000 €	1,51	1,68	1,85	2,04	2,22
200.000 €	1,34	1,53	1,72	1,92	2,12
250.000 €	1,22	1,42	1,62	1,83	2,04
300.000 €	1,13	1,34	1,55	1,76	1,98
350.000 €	1,06	1,27	1,48	1,71	1,92
400.000 €	1,00	1,22	1,43	1,66	1,88
450.000 €	0,95	1,17	1,39	1,62	1,84
500.000 €	0,91	1,13	1,35	1,58	1,81
550.000 €	0,87	1,10	1,32	1,55	1,78
600.000 €	0,84	1,07	1,29	1,53	1,76

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Den kursiv dargestellten Werten liegen keine bzw. nur wenig ausgewertete Verkaufsfälle zugrunde. Sie sind rein rechnerisch ermittelt und daher nur zur Information bzw. für Interpolationszwecke abgebildet. Insbesondere bei Immobilien mit bedeutsamen Lagevor- oder nachteilen ist die Anwendung der Sachwertfaktoren kritisch zu prüfen. Hier können zum Teil deutliche Abweichungen gerechtfertigt sein. Zur Verifizierung kann insbesondere eine qualifizierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung hilfreich sein. Naturgemäß fließen in die Auswertungen Daten ein, die hinsichtlich der o.g. Modellgrößen insgesamt eine Streuung von bis zu +/- 30% aufweisen können. Immobilien, die außerhalb des Streubereiches liegen, werden von der Analyse ausgeschlossen. Insoweit sind die vorstehenden Sachwertfaktoren für hiervon abweichende Immobilien möglicherweise nur bedingt geeignet.

Marktfaktor interpoliert (Sachwert 185.000,- €; Bodenwertniveau 80,- €) = 1,45

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig – Flensburg ergibt sich ein Marktfaktor von 1,39.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass sich die Daten in dem Immobilienmarktbericht auf den Zeitraum 2021 bis 10/2022 beziehen. Aufgrund der Zinspreisentwicklung, der weltpolitischen Lage und der Energiekosten ist der Immobilienmarkt insbesondere für ältere Bestandsobjekte mit nicht zeitgemäßem Wärmedämmstandard nach den vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Schleswig-Flensburg deutlich angespannter.

Es wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz, der Grundstückfläche sowie insbesondere der zeitlichen Zinspreisentwicklung und der angespannten Marktlage der Marktfaktor um 0,30 verringert. Für das zu bewertende Objekt wird ein objektspezifischer Marktfaktor beim Übergang vom Sachwert auf den Verkehrswert von 1,45 – 0,30 = 1,15 gewählt.

Der **vorläufige Verkehrswert** ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich somit auf:

$$185.000,-- \text{ €}_{\text{vorläufiger Sachwert}} \times 1,15_{\text{Marktfaktor}} = \text{ca. } \underline{\underline{213.000,-- \text{ €}}}$$

K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Frage : Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Hierunter werden alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts verstanden.

Allgemein werden bei den einzelnen Bewertungsverfahren die Bewertungsdaten wie die Normalherstellungskosten oder die ortsübliche Miete für Objekte ermittelt, die sich in einem baumängel- und bauschadensfreien Zustand befinden und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie einer üblichen Nutzung unterliegen.

Grundsätzlich ist jede bauliche Anlage auch bei sorgfältigster Unterhaltung einer natürlichen Alterung und einem damit verbundenen Wertverzehr durch die Alterung und die Abnutzung der einzelnen Bauteile unterworfen. In diesem Zusammenhang tritt häufig neben der technischen Abnutzung eine wirtschaftliche Alterung des Gebäudes auf, da sich die Ansprüche der Bewohner im Laufe der Zeit ändern und sich damit die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes reduziert.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist es notwendig, dass der vorläufig ermittelte Sachwert um die objektspezifischen wertbeeinflussenden Besonderheiten korrigiert werden muss.

Zur Berücksichtigung entsprechender objektspezifischer Eigenarten stehen im Zuge der Wertermittlung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ansatz einer die objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigenden verminder-ten oder verlängerten Restnutzungsdauer
- Anpassung der angesetzten Normalherstellungskosten an die objektspezifischen Eigenschaften
- Berücksichtigung von Ab- oder Zuschlägen nach Erfahrungssätzen für die objektspezifischen Besonderheiten
- Ab- oder Zuschläge auf Grundlage einer Berechnung der vorhandenen Schadensbeseitigungskosten bzw. des Wertes besonderer Bauteile

Die Wahl des geeigneten Verfahrens soll grundsätzlich individuell unter Berücksichti-
gung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Generell gilt dabei aber, dass dem Verfah-
ren der Vorzug gegeben werden soll, bei dem es zu einer möglichst geringen Wertmin-
derung für das zu bewertende Grundstück kommt.

1.) Baumängel und Bauschäden :

Allgemein bestehen in der Literatur unterschiedliche Auslegungen für die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“. Baumängel werden allgemein als „Fehler definiert, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Ausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstehen.“

Demgegenüber sind Bauschäden als „Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen (Sturm, Regen, Feuer) oder unterlassener und nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Für die Wertermittlung ist die Auslegung und Definition der beiden Begriffe zunächst von untergeordneter Bedeutung, da es bei der Gutachtenerstellung nicht auf die Schadensursache, sondern auf die damit verbundene Wertminderung ankommt.

a.) Wertminderung wegen Alters

Die Altersminderung des Gebäudes wird in der ImmoWertV im § 38 „Alterswertminderungsfaktor“ geregelt:

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“.

Die Altersminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Dabei gilt allgemein, dass die Alterswertminderung steigt, sofern sich der Quotient aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer verringert.

Eine Verringerung der Restnutzungsdauer bei konstanter Gesamtnutzungsdauer führt demnach zu einem erhöhten Altersabschlag und somit zu einer Verringerung des Gebäudesachwertes.

Aus diesem Grund wird eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt, üblicherweise nicht unter dem § 6 ImmoWertV „Ermittlung des Verkehrswertes“ wertmäßig erfasst, sondern durch eine Reduzierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Sie können auch nach § 6 berücksichtigt werden, sofern es nach den örtlichen Gegebenheiten sinnvoll erscheint.

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

Grundsätzlich kann die Wertminderung für ein Gebäude infolge vorhandener Baumängel und Bauschäden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei erfolgt der Abschlag in der Regel nach einem prozentualen Anteil von Gebäudeherstellungskosten. In der Literatur sind diverse Bauanteilstabellen enthalten, die überwiegend nach der DIN 276 in Kostengruppen gegliedert ist.

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

Die Ermittlung der Wertminderung auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten stellt in der Rechtsprechung eine anerkannte Methode dar. Dabei werden die zum Bewertungsstichtag erforderlichen Schadensbeseitigungskosten ermittelt.

Grundsätzlich stellt sich bei der Ermittlung der Wertminderung die Frage, ob von dem bereits um die Wertminderung reduzierten Herstellungswert die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten abgezogen werden sollen oder lediglich ein prozentualer Anteil.

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

- ob die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden für den Eigentümer unabweisbar ist oder frei entschieden werden kann
- und ob die Lebensdauer des erneuerten Bauteils in Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohngebäude steht und damit in der Restnutzungsdauer beschnitten ist.

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

Unabweisbare Baumängel und Bauschäden müssen in der Regel aufgrund rechtlicher oder wirtschaftlicher Aspekte kurzfristig behoben werden. Der Eigentümer kann demnach nicht frei über die Schadensbeseitigung entscheiden.

Sofern diese unabweisbaren Baumängel und Bauschäden zum Wertermittlungsstichtag noch bestehen, sind die Schadensbeseitigungskosten unabhängig der Frage, ob die Restnutzungsdauer der erneuerten Bauteile beschnitten wird, in voller Höhe abzuziehen.

Der Eigentümer muss die erhöhten Aufwendungen hinnehmen, um größere Vermögenseinbußen, die aus den Baumängeln und Bauschäden resultieren, zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wirft insbesondere bei älteren Gebäuden Probleme auf. Aufgrund der hohen Alterswertminderung entsprechender Gebäude führt der Abzug der „vollen“ Schadensbeseitigungskosten bei schlechter Bausubstanz dazu, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudesachwert übersteigen und das Gebäude keinen Wert mehr aufweist, obwohl es auf dem Grundstücksmarkt mit einem gewissen Wert gehandelt wird.

In entsprechenden Fällen wird in Kleiber, Simon; „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ auch unter dem Aspekt, dass der Wertminderungsbetrag im Allgemeinen nicht höher sein darf als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gebäude, empfohlen, nicht den „vollen“ Wertminderungsbetrag, sondern lediglich geminderte Schadensbeseitigungskosten in Abzug zu bringen.

Disponibile Schadensbeseitigungskosten

Bei den disponiblen Baumängeln und Bauschäden steht es im freien Ermessen des Eigentümers, ob er die Schadensbeseitigungen durchführt oder nicht. Aus diesem Grund ist bei der Wertermittlung zunächst die Frage zu stellen, ob, was häufig der Fall ist, der Schaden durch den Eigentümer ohne Beseitigungswille hingenommen wird. In entsprechenden Fällen wird eine Wertminderung vielfach in dem gewählten Marktanschlagsabschlag berücksichtigt, da sich die Marktanschaltung aus Objekten ergibt, die mehrheitlich ähnliche hinnehmbare Mängel aufweisen. Aus diesem Grund sind bei diesen Fällen die disponiblen Schadensbeseitigungskosten nicht separat abzuziehen, da ansonsten eine Doppelberücksichtigung erfolgt.

Der Eigentümer wird nur die Sanierungsarbeiten durchführen, durch die sich der Sachwert des Gebäudes im gleichen Maße wie die Schadensbeseitigungskosten erhöht. Die anfallenden Kosten dürfen gemäß Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ nur dann voll angesetzt werden, wenn die erneuerten Bauteile während der Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes abgelegt werden oder weiterverwendet werden können. Dies ist in der Regel nur bei kurzlebigen Bauteilen der Fall. Ansonsten wird die Restlebensdauer von erneuerten Bauteilen durch die vorhandene Schicksalsgemeinschaft mit dem Gesamtgebäude „beschnitten“ bzw. verkürzt. In diesen Fällen unterliegen die Bauteile, die im Zuge der Schadensbeseitigung erneuert werden, der Altersminderung.

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Diese sind im § 8 ImmoWertV erfasst. Im § 8 Abs. 3 ImmoWertV heißt es :

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Hierbei sind nicht nur wertmindernde, sondern ebenfalls werterhöhende Merkmale zu berücksichtigen. Diese können grundsätzlich alle Elemente des Sachwertes (Herstellungswert der baulichen Anlage, den Wert sonstiger Anlagen, den Bodenwert) betreffen.

In dem § 8 ImmoWertV „Ermittlung des Verkehrswertes“ werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale benannt :

1. besondere Ertragsverhältnisse,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzungen sowie
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein treten in der Praxis aber vielfältige wertbeeinflussende Umstände auf, die unter dem § 8 ImmoWertV berücksichtigt werden müssen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Aspekt der wirtschaftlichen Überalterung. Die schnelle technische und wirtschaftliche Entwicklung führt insbesondere bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken zu einer wirtschaftlichen Abnutzung, die die in der normalen Altersminderung berücksichtigte Abnutzung übersteigt. Wird die zusätzliche Abnutzung nicht bei der üblichen Alterswertminderung vollständig erfasst, sind weitere Abschläge unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ nach § 8 ImmoWertV erforderlich.

3.) Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden sowie besonderer objektspezifischer Umstände bei dem zu bewertenden Objekt

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1957 errichtet und ist demnach bereits ca. 68 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem überwiegend einfachen, teilweise durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten einige Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. (Siehe hierzu auch „Allgemeine Baumängel und Bauschäden“ unter Punkt D.) des Gutachtens).

Die dortige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar. Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hieraus resultiert jedoch nur eine geringe Wertrelevanz. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Welche Arbeiten ein neuer Eigentümer erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Aus diesem Grund kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur geschätzt werden.

Dies gilt insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass nach dem § 8 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ lediglich die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Es wird aus diesem Grund zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie zur Rundung eine geschätzte Schadensbeseitigungssumme von

23.000,-- €

abgezogen.

L.) **ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt (**Stichtag**), auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Forderung nach der Ableitung eines „spitz“ ermittelten Verkehrswertes findet ihre Begründung in der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB und bedeutet allerdings nicht, dass Verkehrswerte mit einer „Pfenniggenauigkeit“ ermittelt werden können. Wie im Grundstücksverkehr sind auch bei der Verkehrswertermittlung die „rechnerischen“ Ergebnisse der Wertermittlung entsprechend abzurunden. Folgende Auf- und Abrundungen sind als gebräuchlich anzusehen :

Verkehrswerte bis	10.000,-- €	sind auf volle Hunderter € zu runden
Verkehrswerte bis	500.000,-- €	sind auf volle Tausender € zu runden
Verkehrswerte bis	1.000.000,-- €	sind auf volle Zehntausender € zu runden
Verkehrswerte über	1.000.000,-- €	sind auf volle Hunderttausender € zu runden

aus „Verkehrswertermittlung von Grundstücken (digital)“ von Wolfgang Kleiber

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Sachwert	=	213.000,-- €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>23.000,-- €</u>
		<u>190.000,-- €</u>

**Der Verkehrswert des Grundstückes zum
Bewertungsstichtag 06. März 2025 beträgt:**

190.000,-- € (Einhundertneunzigtausend Euro)

M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Vergleichsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser aus. Im Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg sind Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude angegeben. Die nachstehenden Gebäudefaktoren wurden als regionale Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude ermittelt :

Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude (2021 – 11/2022)						
Baujahr (fiktiv)	Ausstattungs- standard	Wohnfläche				
		80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	160 m ²
1950	<i>einfach</i> mittel <i>gehoben</i>	1530	1390	1240	1090	940
		1740	1590	1440	1290	1140
		1950	1800	1650	1500	1350
1970	<i>einfach</i> mittel <i>gehoben</i>	2120	1970	1820	1670	1520
		2330	2180	2030	1880	1730
		2530	2380	2230	2090	1940
1990	<i>einfach</i> mittel <i>gehoben</i>	2710	2560	2410	2260	2110
		2920	2770	2620	2470	2320
		3120	2970	2820	2670	2520
2010	<i>einfach</i> mittel <i>gehoben</i>	3300	3150	3000	2850	2700
		3510	3360	3210	3060	2910
		3710	3560	3410	3260	3110

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Die vorstehenden Faktoren ergeben sich aus der Auswertung von rd. 400 Kauffällen (keine Erstverkäufe) über Verkäufe von Einfamilienhäusern aus dem Zeitraum Januar 2021 bis November 2022 und gelten für in üblichem Rahmen instand gehaltene Objekte ohne gravierende Schäden und Mängel. Sie sind definiert für ein durchschnittliches Bodenrichtwertniveau von 100 €/m², eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m² und beinhalten neben dem Gebäudewert sowohl den anteiligen Grundstückswert einschließlich der Außenanlagen als auch einen Wertanteil für Nebenanlagen wie Garagen, Carports o.dgl. in üblicher Größe und Qualität.

Zwischenwerte können durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Ausstattungsstandards gemäß NHK 2010:

<i>einfach</i>	= Standardstufe 1,0 – 2,5	Gesamtnutzungsdauer 60 – 65 Jahre
<i>mittel</i>	= Standardstufe > 2,6 – 3,5	Gesamtnutzungsdauer > 65 - 75 Jahre
<i>gehoben</i>	= Standardstufe > 3,6 – 5,0	Gesamtnutzungsdauer > 75 - 80 Jahre

Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwertniveau

Zur Anpassung des Vergleichsfaktors an ein anderes Bodenrichtwertniveau können die nachstehend angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet werden:

Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizienten 2021 bis 11/2022				
	Wohnfläche				
	80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	160 m ²
50 €/m ²	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80
75 €/m ²	0,92	0,91	0,91	0,90	0,90
100 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
125 €/m ²	1,08	1,08	1,09	1,09	1,10
150 €/m ²	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20
175 €/m ²	1,24	1,25	1,27	1,28	1,30
200 €/m ²	1,32	1,34	1,36	1,38	1,41

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen

Zur Anpassung des Vergleichsfaktors an unterschiedliche Grundstücksgrößen können die nachstehend angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet werden:

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten 2021 bis 11/2022				
	Wohnfläche				
	80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	160 m ²
600 m ²	0,96	0,96	0,95	0,95	0,95
800 m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1.000 m ²	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05
1.200 m ²	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10
1.400 m ²	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
1.600 m ²	1,16	1,17	1,18	1,19	1,21

Aus den zuvor abgedruckten Tabellen ergibt sich bei einem einfachen Ausstattungsstandard, einem fiktiven Gebäudebaujahr von 2025 - (65 Jahre GND - 22 Jahre RND) = 1982, einer Wohnfläche von ~ 110 m², einem Bodenrichtwertniveau von 80,-- € sowie einer Grundstücksgröße von ~ 1.000 m² ein angepasster Vergleichswert von :

~ 2.200,-- €/m² x 0,93_{Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertniveau}

x 1,04_{Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche} = 2.128,-- €/m².

Im vorliegenden, individuellen Fall wird mit Rücksicht auf die Bauqualität, die Ausstattung, den Erschließungszustand, die Grundstücksfläche und die Lage sowie insbesondere die zeitliche Immobilienpreisentwicklung in freier Sachverständigenentscheidung ein Quadratmeterpreis von $2.128,- \text{ €/m}^2 \times 0,90$ Immobilienpreisentwicklung = $1.900,- \text{ €/m}^2$ in Ansatz gebracht.

a.) Verkehrswertanteil

$$1.900,- \text{ €/m}^2 \times 108 \text{ m}^2 = 205.000,- \text{ €}$$

b.) für den Keller pauschal

$$= 5.000,- \text{ €}$$

c.) abzüglich Abschläge für besondere

objektspezifische Grundstücksmerkmale ./ ca.

$$= \underline{23.000,- \text{ €}}$$

Verkehrswert

$$= \underline{187.000,- \text{ €}}$$

N.) **ZUSAMMENFASSUNG :**

- 1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
- 2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist der Sachwert.
- 3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.
- 4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.
- 5.) Eine hilfsweise zusätzlich durchgeführte Plausibilitätskontrolle ergab einen Verkehrswert von 187.000,-- €.
- 6.) Bei Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstückes in Ostenfeld, Blatt 792, zum Bewertungsstichtag 06. März 2025 auf :

190.000,-- € (Einhundertneunzigtausend Euro)

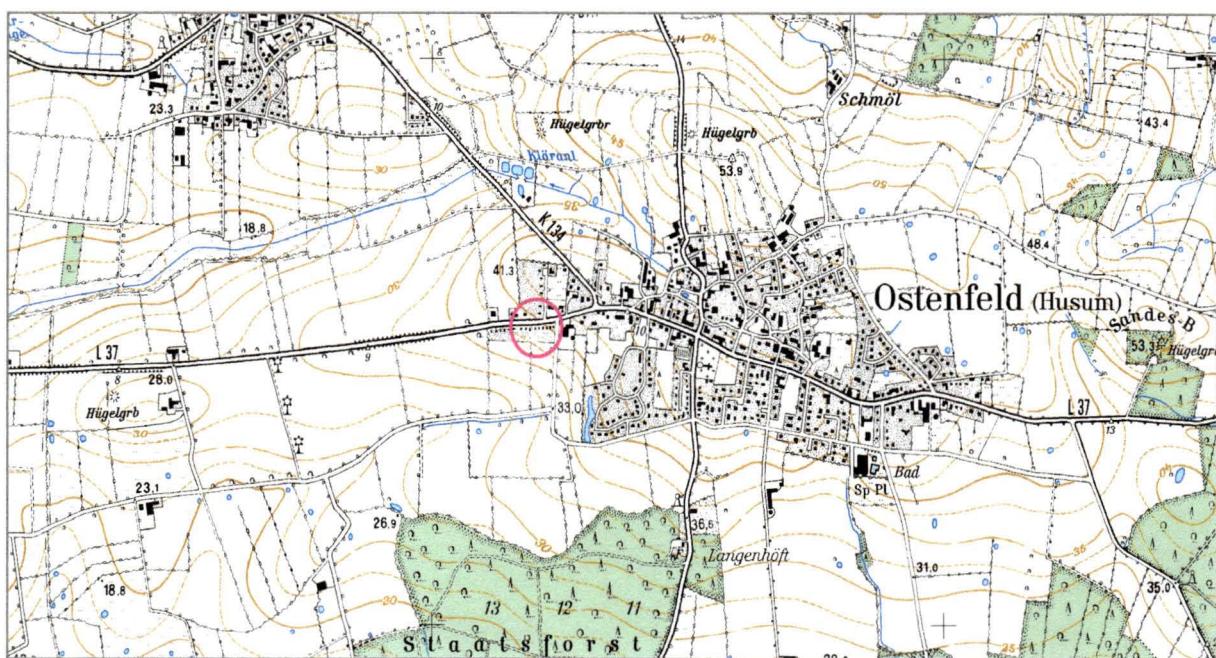
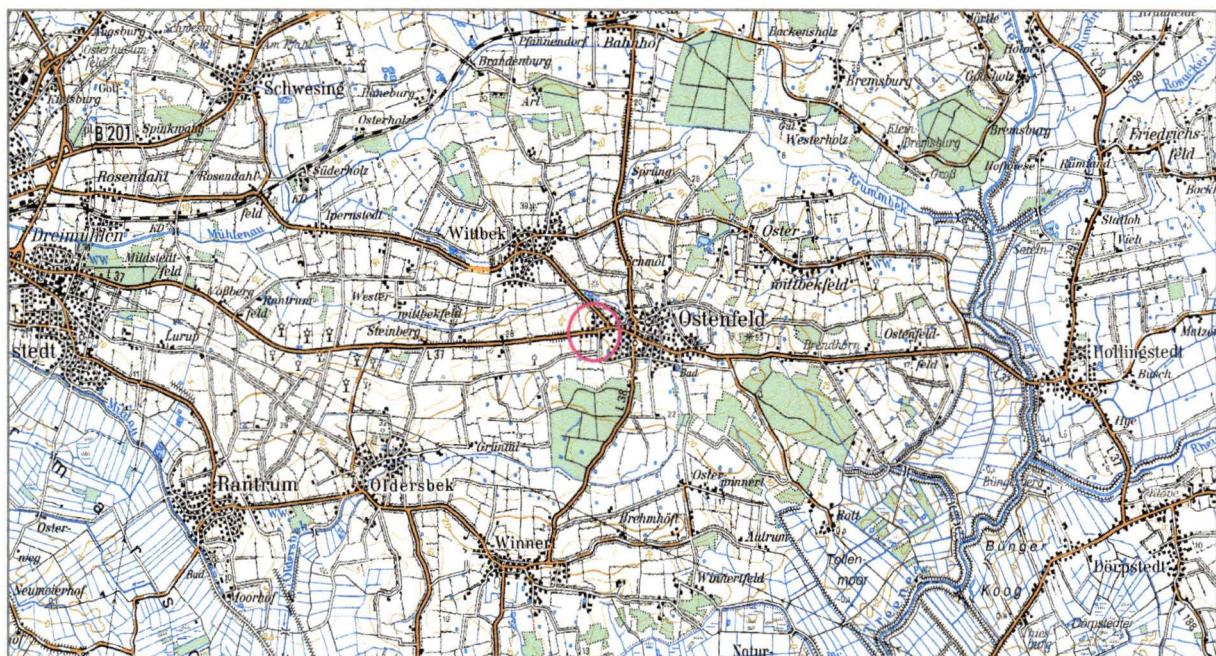
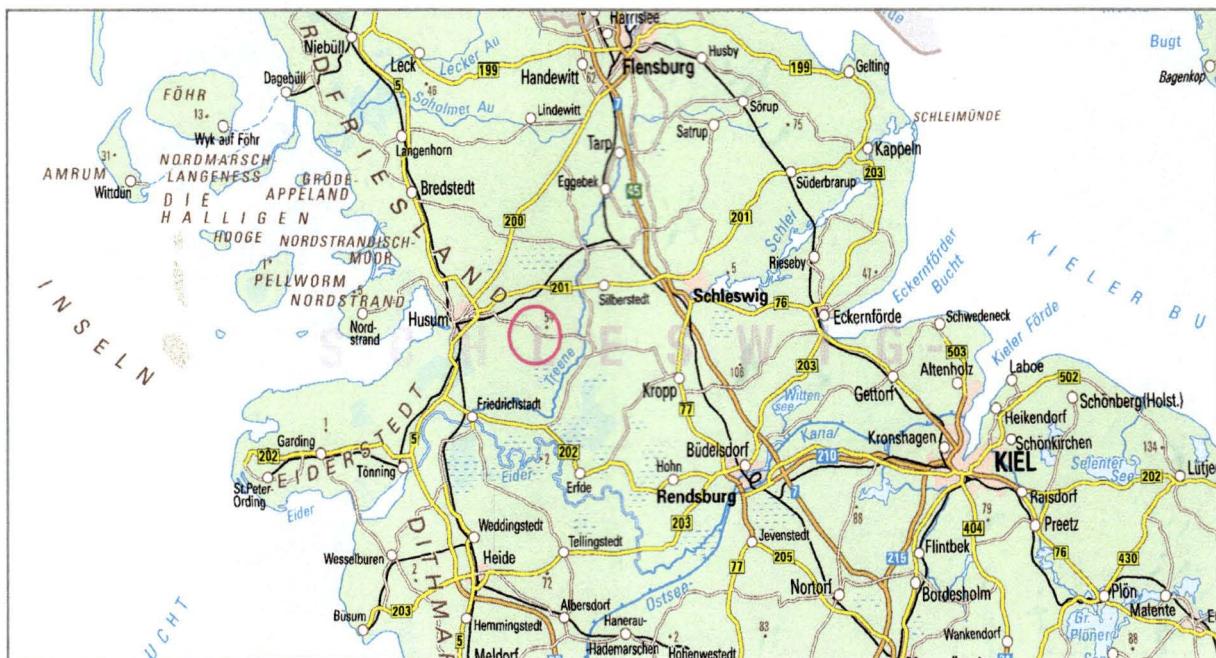
Das Grundstück habe ich am 06. März 2025 besichtigt.

Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 20. Mai 2025



Übersichtskarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.01.2025

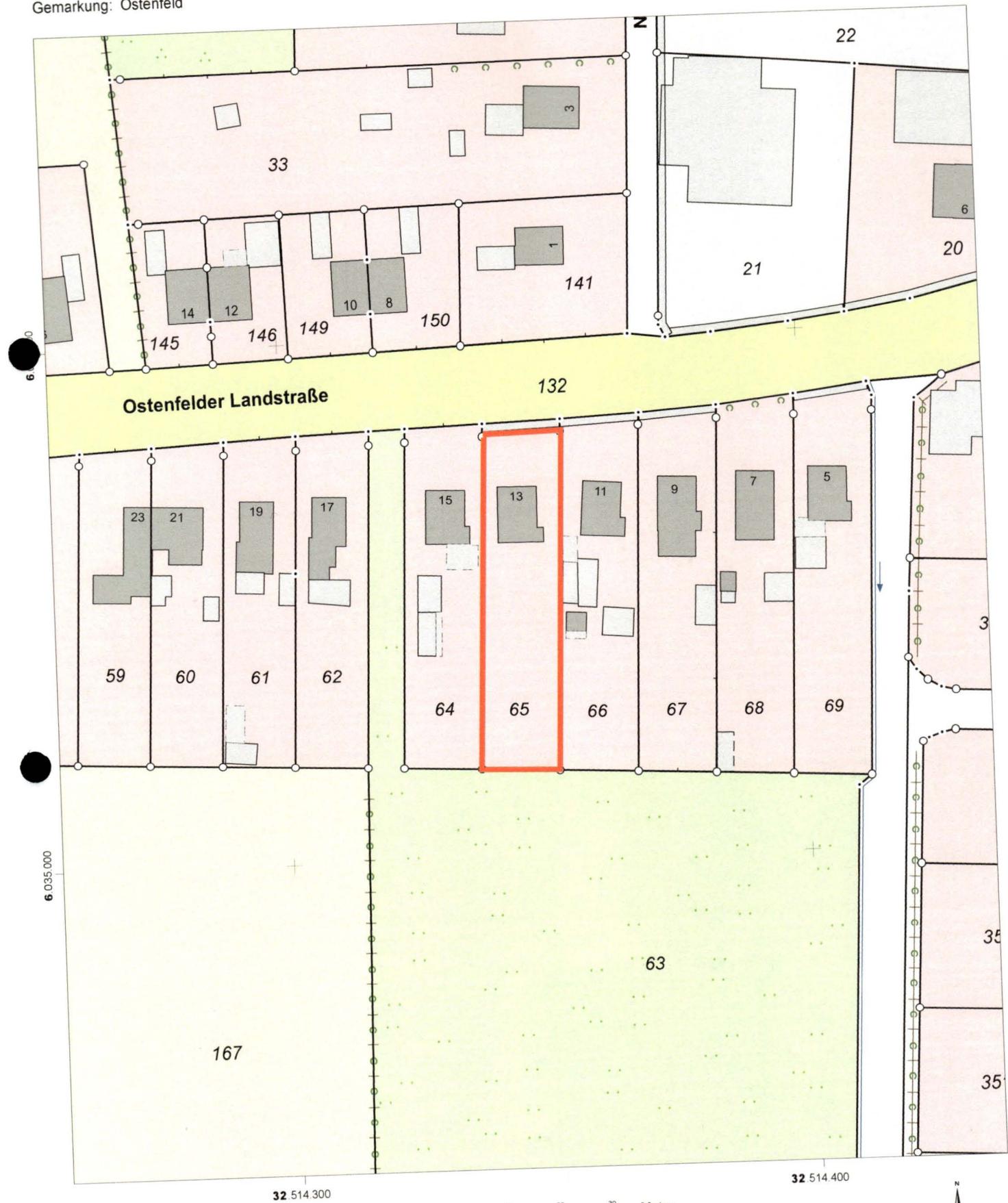
Flurstück: 65
Flur: 2
Gemarkung: Ostenfeld

Gemeinde: Ostenfeld (Husum)
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVerGeo.landsh.de

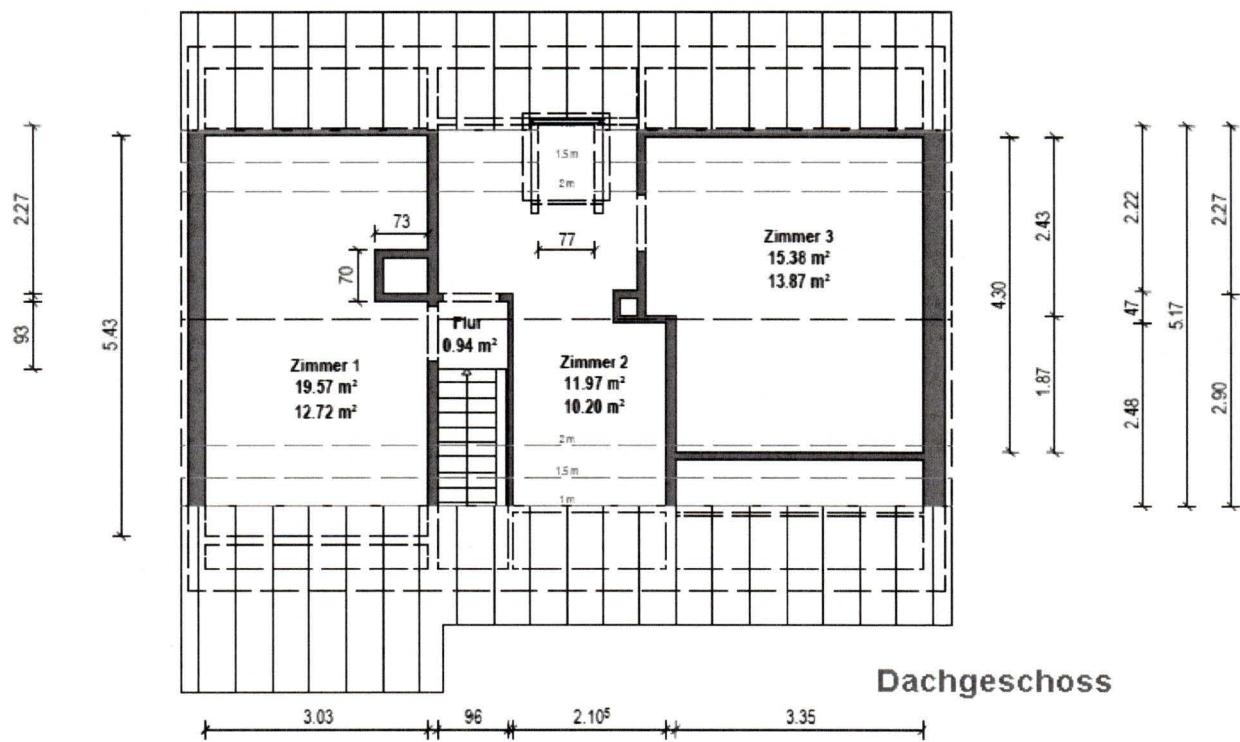
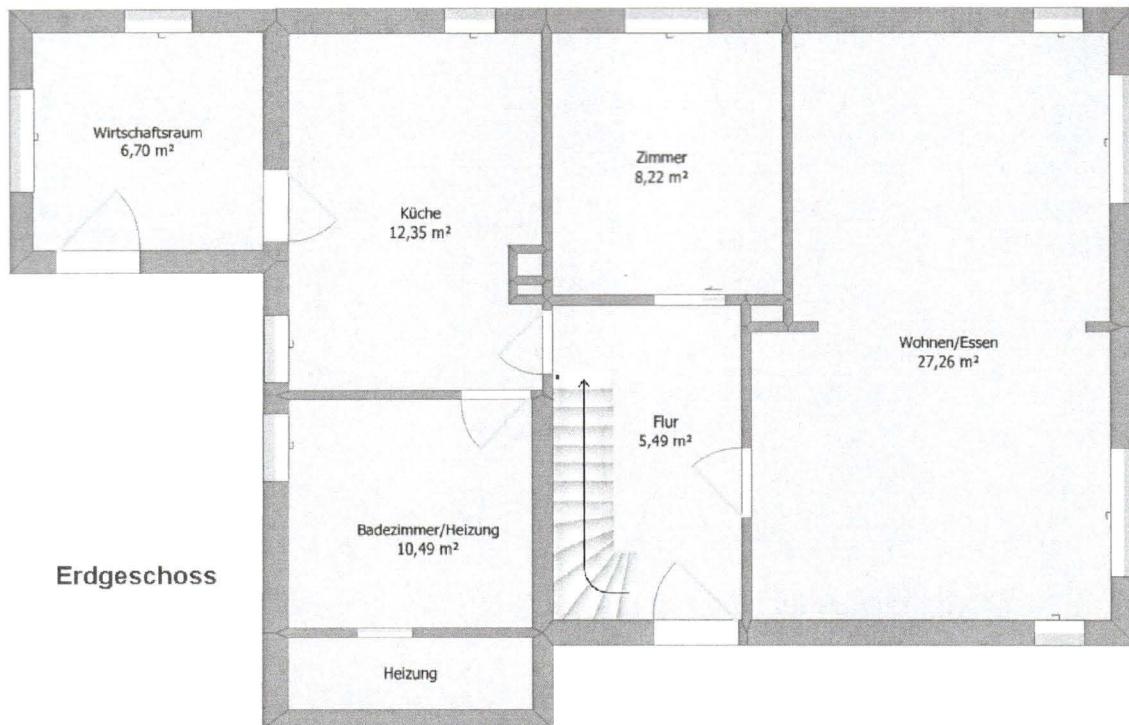


Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Grundrisse Erd- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlicht bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Nordansicht des Wohnhauses



Nordwestansicht des Wohnhauses

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Nordostansicht des Wohnhauses



Südansicht des Wohnhauses mit überdachter Terrasse

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Nordansicht des Schuppens



Westansicht des Schuppens

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Ansicht des südlichen Grundstückbereichs



Ansicht der Kücheneinrichtung

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Ansicht der Badausstattung



Beispiel für Feuchteschäden mit Putzabplatzungen im Dachgeschoss

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

Von der Industrie- und Handelskammer Flensburg **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fotodokumentation zum Gutachten : 25872 Ostenfeld, Ostenfelder Landstraße 13



Feuchteschaden mit Putzabplatzung in der Küche



Beispiel für Feuchteschäden mit Putzabplatzungen im Keller