

GUTACHTEN Nr. 2025 – 122
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichtes Husum
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen 6 K 20/25

betreffend des mit einem Zweifamilienhaus
bebauten Grundstücks in 25840 Friedrichstadt, Westerhafenstraße 21



Grundbuch von Friedrichstadt, Blatt 802

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
1	Friedrichstadt	5, 114	Gebäude- und Freifläche	Westerhafenstraße 21	154

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungstichtag 28.01.2026** geschätzt mit rd.

275.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1, Husum, den 27.03.2026

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 2-facher Papierausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Zusammenfassung	4
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung	9
4.1	Lage	9
4.2	Gestalt und Form	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
4.4	Privatrechtliche Situation	11
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
5.2	Zweifamilienhaus	16
5.3	Nebengebäude	22
5.4	Außenanlagen	22
6	Ermittlung des Verkehrswerts	23
6.1	Grundstücksdaten	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.3	Bodenwertermittlung	24
6.4	Ertragswertermittlung	27
6.5	Verkehrswert	37
6.6	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	39
6.7	Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
7.3	Verwendete fachspezifische Software	45
8	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Vorbemerkungen

Seit ca. Mitte 2022 haben sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex war im Jahr 2023 i. W. rückläufig und hat sich nach einer leichten Erholung im Juni 2024 wieder verschlechtert. Die deutsche Wirtschaft bleibt auch 2025 pessimistisch. Die Krisenlage / Rezession manifestiert sich. Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine deutlich erhöhte Marktunsicherheit am Immobilienmarkt durch Innen- und Außenpolitische Unsicherheiten:

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

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

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

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

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

Nach dem Wertermittlungsstichtag begann Ende Februar 2026 der Iran-Krieg. Zum Zeitpunkt der Gutachtererstattung ist noch nicht absehbar, ob und ggf. inwiefern bzw. wann dieser Kries Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt haben wird.

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

2 Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**

in **Friedrichstadt, Westerhafenstraße 21**

Flur 5

Flurstücksnummer **114**

Wertermittlungstichtag: **28.01.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	232,47	154	35.800,00	
Summe:			232,47	154	35.800,00	

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	rd. 176 (nur Wohnungen, ohne Hauseingangstflur)	1890	69	34	
Gesamtfläche	Schuppen	rd. 10				

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	13.440,00	3.360,00 € (25,00 %)	1,40	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	203,41 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-106,02 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	1.562,50 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,46
Verkehrswert/Reinertrag:	27,28

Ergebnisse

Ertragswert:	275.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	275.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.01.2026

Bemerkungen

Das vorliegende Gutachten wurde zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

Das Bewertungsobjekt ist ein unwesentlich unterkellertes, zweigeschossiges **Zweifamilienhaus historischen Baujahres** mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigen Anbauten. **Die Wohnfläche beträgt rd. 176 m², davon Wohnung 1 im EG rd. 69 m² und Wohnung 2 im OG/DG rd. 107 m².** Zum Wertermittlungsstichtag sind beide Wohnungen unbefristet vermietet. Die aktuell gezahlte Miete liegt unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete.

Vor dem Umbau zu einem Zweifamilienhaus (ca. im Jahr 2004) befand sich im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Ladengeschäft. Das Objekt ist gepflegt. Insbesondere seit 2004 fanden wesentliche Modernisierungen statt (u. a. in den Bereichen Heizung, Elektrik, Fenster, Sanitär, Wärmedämmung, Dach). Zum Ortstermin wurden einige Baumängel/-schäden festgestellt.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Objektes wurde zum **Wertermittlungsstichtag 28.01.2026** geschätzt mit rd.

275.000,00 €.

Hinweise:

- In diesem Gutachten wurde der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. D. h., etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet. In diesem Gutachten wurde der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** ermittelt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens **wird von Baulastenfreiheit ausgegangen**. Eine aktuelle Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- **Innenfotos** können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Westerhafenstraße 21 25840 Friedrichstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichstadt, Blatt 802, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friedrichstadt, Flur 5, Flurstück 114, zu bewertende Fläche 154 m ²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung zu Zwecken der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 08.09.2025
Wertermittlungstichtag:	28.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.01.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte im möblierten Zustand.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Antragstellerin • die Antragsgegnerin zu 1) • die Sachverständige • bei Wohnung 1 im EG zusätzlich die Mutter des Mieters • bei Wohnung 2 im OG/DG zusätzlich die Ehefrau des Mieters Die Antragsgegnerin zu 2) war lediglich zur Begrüßung vor dem Objekt anwesend.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit der Einladung zur Ortsbesichtigung wurden bei den Beteiligten die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 Von der Auftragsgegnerin zu 1) wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Schreiben vom 08.01.2026 zu Änderungen am Objekt seit Erstattung des Vorgutachtens vom 07.03.2024: • Austausch der Gastherme

- Austausch des Kühlschranks in Wohnung 2 (gehört jetzt den Mietern)
- neuer Schornsteinfeger
- Mieteinnahmen unverändert bei 830 € pro Monat
- kein aktueller Energieausweis
- Rechnung über die neue Gastherme vom 19.03.2024 (AK rd. 9 T€)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. zur Gutachtenerstattung herangezogen:

- Vorgutachten der Unterzeichnerin vom 07.03.2024 mit den dazu vorliegenden Objektunterlagen, u. a.:
 - Kopie des Energieausweises vom 24.06.2008
 - Kopie der Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus 1907 sowie vom 30.06.2003 des Sachverständigen Jochen Steffens
 - s/w-Kopie "Straßenansicht vor der Fassadenerneuerung" zu Bauschein 1521/79
 - Kopie der Mietverträge vom 16.06.2014 und vom 03.03.2015 sowie der Mieterhöhungsbegehren für beide Wohnungen vom 31.12.2021
 - Kopie der Rechnung Nr. 38 des Baugeschäftes Hans Feddersen vom 25.07.2011 über 7.523,89 € (Hofseite Außenwand, 24 m² Wärmedämmung 4 cm mit Untersiene, 40 m² Meldorfer Flachverblander)
 - Kopie der Rechnung Nr. 6 des Baugeschäftes Hubert Feddersen Maurermeister vom 24.02.2014 über 4.344,89 € (Wanddurchbruch Wohnzimmer, Bohrlochinjektionen, Sanierputz im Wohnraum, Tür ausgemauert und geputzt, Wand und Decke in Küche mit Schimmel Ex gestrichen)
 - Kopie der Rechnung Nr. 64 des Baugeschäftes Hubert Feddersen Maurermeister vom 02.11.2016 über 24.622,52 € (Sanierung Giebel mit 4 cm Wärmedämmung und 4 cm Flachverblander, je rd. 79 m², Erneuerung Sockelputz, Kellersanierung)
 - Kopie der Rechnung Nr. 48 des Baugeschäftes Hubert Feddersen Maurermeister vom 17.08.2017 über 1.094,80 € (Fugenarbeiten Alte Backstube)
 - Kopie der Rechnung Nr. 1 des Baugeschäftes Hubert Feddersen Maurermeister vom 28.01.2017 über 1.515,80 € (Wohnung 1: Vorsatzschale an Wand erstellt, Wohnung 2: Wand geöffnet, Rigips erneuert, Sanierputz erstellt)
 - 2 Kopien historischer Flurkarten
 - Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 29.01.2024
 - telefonische Auskunft vom Katasteramt Husum vom 21.02.2024 zur Eigentumssituation von Flurstück 450/113
 - Gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland vom 07.03.2024 sind dort keine Bauunterlagen in der EDV vorhanden.
- für dieses Gutachten aktuell angeforderte Objektunterlagen:
 - Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 06.01.2026
 - Auskunft per E-Mail vom 07.01.2026 aus dem Boden- und Altlastenkataster
 - Übersendung von Bauunterlagen zur Sanierung des

Westgiebels (Vorderhaus) aus 2016 durch die Stadt Friedrichstadt. Weitere Bauunterlagen sind n. A. nicht vorhanden, lediglich die Wertschätzung des Sachverständigen Jochen Stefens per 27.06.2003 (inkl. Baubeschreibung und Bauzeichnungen), welche aus dem Vorgutachten bereits vorliegt.

- Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge des Amtes Nordsee-Treene vom 29.12.2025
- Auskunft des Wasserverbandes Norderdithmarschen per E-Mail vom 20.01.2026, dass für das Bewertungsobjekt keine Abgaben oder Beiträge ausstehen
- Auskunft per E-Mail vom 22.12.25 des Amtes Nordsee-Treene zum Bauplanungsrecht sowie zum Sanierungsgebiet
- Abruf des Bauplanungsrechts im Internet (DigitalenAtlasNord) am 19.03.2026,
- Messbescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 26.09.2024
- Einsicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland am 19.03.2026 (Stand 16.03.2026)
- Auskunft per E-Mail von der Unteren Denkmalschutzbehörde am 20.03.2026 zum Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Friedrichstadt“

3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Friedrichstadt. In diesem Gutachten wird der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** ermittelt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens **wird von Baulastenfreiheit ausgegangen**. Eine aktuelle Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Nordfriesland

Ort und Einwohnerzahl: Friedrichstadt ca. 2.555 EW (per 31.12.2022)
Der Luftkurort an den Flüssen Eider und Treene bildet mit dem Amt Nordsee-Treene eine Verwaltungsgemeinschaft.
Der Stadtkern ist überwiegend von den Bauten der niederländischen Backsteinrenaissance und Grachten geprägt. Das sogenannte "Holländerstädtchen" lebt heute i. W. vom Tourismus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Grundschule sind vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Husum und Tönning. Friedrichstadt verfügt über ein Naturschwimmbad sowie einen Jachthafen.

Die Bevölkerung hat in den letzten 20 Jahren um rd. 4,5 % zugenommen (2002: 2.445 EW). Das Durchschnittsalter beträgt 50,4 Jahre und ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen (2002: 44,5 Jahre). Der Wanderungssaldo der letzten 20 Jahre war wechselhaft.

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

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Husum (ca. 17 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 80 km entfernt)

Bundesstraßen:
B202 (verläuft am südlichen Stadtrand)

Autobahnzufahrt:
bei Busdorf (ca. 41 km entfernt)

Bahnhof:
Friedrichstadt

Flughafen:
Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 133 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der historischen Altstadt von Friedrichstadt, rd. 250 m vom Marktplatz entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind im Friedrichstadt vorhanden, einige davon in fußläufiger Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich in Mildstedt (Amt Nordsee-Treene).

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

eben;
Garten mit Südwestausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 7 m;

mittlere Tiefe:
ca. 22 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 154 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige, in etwa handtuchförmige Grundstücksform

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Natursteinpflaster;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Klinker und Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Die Gebäude befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze bzw. sind sehr grenznah errichtet (geschlossene Bauweise nach Osten hin).

Hofseitig ist das Grundstück durch Holzschutzelemente und Mauern nachbarlicher Nebengebäude eingefriedet.

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein schmaler Gang, durch welchen die Mülltonnen zur Straße gebracht werden können. Dieser Gang gehört zum Teil zum Bewertungsobjekt, teilweise ist er in öffentlicher Hand (Flurstück 450/13).

Der Anbau des westlichen Nebengebäudes (Westerhafenstraße 23, vgl. Bild Nr. 8 in Anlage 11) befindet sich zum Teil auf dem zu bewertenden Grundstück (ca. 1 m²) und auf Flurstück 450/13 (Eigentümer n. A. Stadt Friedrichstadt). Nach Befragung beim Ortstermin ist nicht bekannt, wann der Überbau erfolgte. Er bestand n. A. bereits zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs im Jahr 2004. Eine Überbaurente wird n. A. nicht gezahlt. Der Überbau ist nicht mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Gemäß telefonischer Auskunft des Katasteramtes Husum wurde der Überbau im Jahr 1991 als Anbau eingemessen.

Zur Bewertung des Überbaus vgl. Kapitel 6.4.4 unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 07.01.2026 ist dort für das Bewertungsobjekt bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

4.4 Privatrechtliche Situation

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

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 802 folgende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk (eingetragen am 08.11.2021)
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (eingetragen am 28.08.2025)

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 29.01.2024 besteht für das Bewertungsobjekt im dortigen Baulastenverzeichnis keine Eintragung.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von Baulastenfreiheit ausgegangen.

Eine aktuelle Baulastenauskunft wird im Rahmen von Zwangsversteigerungen durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Liste der Kulturdenkmale des Kreises Nordfriesland eingetragen. Es wird daher davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch im historischen Stadtkern von Friedrichstadt. Dieser Bereich ist in der Denkmalliste als Schutzzone (Gesamtanlage/Ensemble) wie folgt definiert:

“Der Denkmalbereich umfasst die als holländische Flüchtlingsgründung auf inselartiger Fläche im Unterlauf der Eider entstandene Planstadt des 17. Jahrhunderts. Er wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

1. im Norden durch die Treene,
2. im Osten durch den Ostersielzug,
3. im Süden durch den Landungsplatz,
4. im Westen durch den Binnenhafen und den Wester-Sielzug.

Schutzzweck dieser Verordnung ist es, den Charakter und das Erscheinungsbild der planmäßig angelegten Stadt zu erhalten, die durch ihre Silhouette, den Siedlungsgrundriss mit seiner Parzellenstruktur, Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen, Grachten, die vorhandenen Bau- und Gründenkmalen, aber auch ihre topographische Lage an der Treene und in der Marschlandschaft wesentlich geprägt ist.”

Gem. § 12 Abs. 2 Nr. 1 DSchG bedürfen alle Maßnahmen in Denkmalbereichen und deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung durch die oberen Denkmalschutzbehörden.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 4)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach

§ 34 BauGB zu beurteilen.

N. A. des Amtes Nordsee-Treene vom 22.12.2025 ist ein B-Plan zur Regelung von Ferienwohnungen in Aufstellung. Ein Entwurf liegt noch nicht vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Erhaltungssatzung ("Satzung der Stadt Friedrichstadt zur Erhaltung der Wohnbevölkerung und zu ihrem Schutz vor der Verdrängung durch touristische Übernachtungsmöglichkeiten") wurde im Jahr 2025 aufgehoben.

Ortsgestaltungssatzung:

vorhanden, Bekanntmachung am 01.08.2025

Stellplatzsatzung:

Satzung aus 05/2023

Notwendige Stellplätze gem. Richtwerttabelle (Auszug):

- Einfamilienhäuser u. a.: 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 100 m² WF, 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 100 m² WF
- MFH u. a.: 1 Stellplatz je Wohneinheit

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet "Altstadt" (Bekanntmachung in 04/2020).

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sich durch Beschluss der Stadtvertretung verlängert werden.

Gemäß des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes / Vorbereitende Untersuchungen aus dem Jahr 2020 lautet das Leitbild für die Entwicklung der Altstadt: "Belebung, Aufwertung und behutsame Weiterentwicklung der Altstadt unter Bewahrung ihrer städtebaulichen und kulturellen Identität." Es gibt 4 zentrale Entwicklungsziele:

1. Ertüchtigung und Aufwertung des historischen Stadtbilds und der städtebaulichen Strukturen, mit dem Ziel, die Altstadt nicht als musealen Raum, sondern als attraktiven und zukunftsgerichteten Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.

2. Behutsame und standortangepasste Weiterentwicklung der Infrastruktur und von Angeboten für Bewohner und Besucher als Voraussetzung für eine dauerhafte und substanzielle Stabilisierung und Belebung der Altstadt.

3. Neues Ausbalancieren der Verkehrsströme und Mobilitätsstrukturen zur Reduzierung der Belastung durch den motorisierten Verkehr und Stärkung alternativer Mobilitätsformen.

4. Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Strukturen und Etablierung neuer Konzepte.

Nach Auskunft des Amtes Nordsee-Treene wurde bislang eine Fußgängerbrücke („Lüttje Bruch“) mit Städtebauförderungsmitteln errichtet. Geplant ist n. A., zudem ein Konzept für Barrierearmut umzusetzen (kleinteilige Maßnahmen, z. B. abgesenkte Bürgersteige etc. zur verbesserten Überwegung für Fußgänger).

Die Höhe der von den Anliegern nach Abschluss der Sanierung zu zahlenden Ausgleichsbeiträge kann bislang n. A. noch nicht abgeschätzt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

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

An der Gebäudewestseite befinden sich in der Brandwand mehrere Fensteröffnungen und eine Tür. Diese waren entsprechend des vorliegenden historischen Grundrisses mit Bäckerei teilweise bereits damals vorhanden. Weder bei den Eigentümern, noch beim Bauamt (Amt Nordsee Treene, Kreis Nordfriesland) sind jedoch Bauunterlagen für die Umnutzung und den Umbau der ehemaligen Bäckerei zu Wohnzwecken (ca. im Jahr 2004) vorhanden. Ebenso liegen keine Bauunterlagen für den Ausbau/Umbau des Ober- und Dachgeschoss vor.

Gemäß aktueller Landesbauordnung sind Öffnungen in Brandwänden grundsätzlich nicht zulässig. Im Rahmen dieses Gutachtens ist es nicht möglich, abschließend zu beurteilen, ob die Fenster- und Türöffnungen in der Brandwand gegebenenfalls Bestandsschutz haben oder nicht. Es besteht das Risiko, dass diese Öffnungen (teilweise) nicht genehmigungsfähig sind oder ggf. nach- oder umgerüstet werden müssen.

Für die bestehenden bauordnungsrechtlichen Risiken wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Amtes Nordsee-Treene sowie des Wasserverbandes Norderdithmarschen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zum beitragsrechtlichen Zustand wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder per Internet-Abruf eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Beide Wohnungen sind zum Wertermittlungstichtag unbefristet vermietet.

Wohnung 1:

- Datum des Mietvertrages: 16.06.2014
- Beginn des Mietverhältnisses: 01.07.2014
- monatliche Miete gem. Mietvertrag:
 - Mietzins: 320 €
 - unklare Vereinbarungen zu Betriebs- und Heizkosten(voraus)zahlungen, vermutlich gemeint: Betriebskostenvorauszahlungen: 62 € pro Monat, Heizkostenvorauszahlungen: 88 € pro Monat
- Übernahme von Kleinreparaturen bis 52 € je Einzelreparatur bzw. bis 8% der Jahresnettomiete, max. 154 € p.a.
- Kautions: 640 €
- Mieterhöhung Kaltmiete zum 01.02.2022: 350 € (n. A. beim Ortstermin)

Wohnung 2:

- Datum des Mietvertrages: 03.03.2015
- Beginn des Mietverhältnisses: 01.06.2015
- Wohnfläche gem. Mietvertrag: 103 m²
- monatliche Miete gem. Mietvertrag:
 - Grundmiete: 450 €
 - Nebenkostenvorauszahlung: 250 €
- Kautions: 900 €
- keine Angaben zu Schönheits- und Kleinreparaturen
- Mieterhöhung Kaltmiete zum 01.02.2022: um 30 € auf 480 €

Die Nettokaltmiete beträgt damit zum Wertermittlungstichtag insgesamt 830 € pro Monat.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

5.2 Zweifamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, zweigeschossiges, nicht wesentlich unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigen zweigeschossigen Anbauten mit flach geneigten Pultdächern; ein kleiner Abstellraum im Erdgeschoss befindet sich rd. 0,8 m tiefer als der Erdgeschoss-Fußboden
Baujahr:	1890 (gem. Vorgutachten Steffens und Energieausweis) Vor dem Umbau zu einem Zweifamilienhaus befand sich im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Ladengeschäft.
Modernisierung:	Gem. Vorgutachten Steffens wurde die Vorderfront des straßenseitigen Hauptgebäudes ca. 1970 neu verblendet und ab ca. 1981 teilweise ausgebaut und verbessert. Nach 2003 fanden umfangreiche Umbaumaßnahmen und Modernisierungen statt, u.a.: • Erneuerung des weit überwiegenden Teils der Fenster (ca. 2004) • Modernisierung von Bädern und Küchen (inkl. Einbauküchen) • teilweise Modernisierung der Innenausstattung (z. B. Türen, Wandbekleidungen) • Erneuerung der Dacheindeckung der Hintergebäude (jetzt Trapezblech) • Wärmedämmung mit Flachverblander Hofseite Außenwand (ca. 2011)

- Zusammenlegung von 2 Zimmern (jetzt Wohnzimmer) im Erdgeschoss (ca. 2014)
- Sanierung von Feuchtigkeit in verschiedenen Wänden mittels Bohrlochinjektionen, Vorsatzschalen und Sanierputz (ca. 2014 und 2017)
- Erneuerung des Westgiebels des Vorderhauses mit 4 cm Wärmedämmung und 4 cm Flachverblander, Kellersanierung (ca. 2016)
- Erneuerung der Gasheizung mit Warmwasserspeicher im Jahr 2024 (AK rd. 9 T€)
- Erneuerung der Wärmemengenzähler an den Heizkörpern in 2024, Umstellung auf Funkübertragung (fernablesbar)

Wohn- und Nutzflächen:
(vgl. Anlage 9)

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 194 m², davon:

- Wohnung 1 (EG): rd. 69 m²
- Wohnung 2 (OG/DG): rd. 107 m²
- Gemeinschaftsflächen: rd. 18 m²

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte auf Basis eines eigenen Aufmaßes mit einem digitalen Messgerät im Rahmen des Vorgutachtens vom 07.03.2024. Die Flächenberechnungen in diesem Gutachten dienen ausschließlich dem Gutachtentzweck (Ermittlung des Verkehrswertes) und sind für diesen ausreichend.

Energieeffizienz:

Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.

Es liegt jedoch ein alter Energieausweis vor (ausgestellt am 24.06.2008, gültig bis 24.06.2018); Dieser Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt:

Primärenergiebedarf: 195,7 kWh / (m² * a);

Endenergiebedarf: 173,6 kWh / (m² * a);

Treibhausgasemissionen: 44,2 kg / (m² * a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (eine Stufe nach oben, lichte Breite Hauseingangstür rd. 1,04 m)

Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei.

Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.

Straßenansicht:

rot verklebtes, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, weißen Kunststoff-Fenstern und einer rotbraunen profilierten Hauseingangstür

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 8)

Kellergeschoss:

Der Abstellraum der Erdgeschoss-Wohnung (rd. 1,7 m²) liegt rd. 0,8 m unterhalb des Erdgeschoss-Fußbodens.

Erdgeschoss:

- Hauseingangsflur und Abstellraum für die Mülltonnen
- Wohnung 1
- ein Abstellraum für Wohnung 2

Obergeschoss:

Wohnung 2

Dachgeschoss:

Wohnung 2

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

Konstruktionsart:	teilmassiv
Fundamente:	n. A. im Vorgutachten Steffens: Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Wärmedämmung teilweise nachträglich verbessert, teilweise auch Leichtbau-Vorsatzschale innen) Ausgewählte Wandstärken: • Wohnzimmer Wohnung 1 straßenseitig: rd. 43 cm • Wohnzimmer Wohnung 1 hofseitig: rd. 49 cm • Hausflur, bei der Hauseingangstür straßenseitig: rd. 43 cm • Wohnung 2, Bad Spitzboden, Westseite: rd. 32 cm
Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Leichtbau
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalken, teilweise auch Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe (Vorderhaus) zu Wohnung 2:</u> 1/4-gewendelte Kunststeintreppe mit kunststoffummanteltem Handlauf und Metallgeländer mit Verzierungen <u>Treppe zum Dachgeschoss (Wohnung 2, Vorderhaus):</u> 1/4-gewendelte offene Holzwangentreppe mit Teppichfliesen <u>Treppe zwischen Abstellraum 1 und 2 der Wohnung 2 (Hinterhaus):</u> massive, geschlossene Treppe ohne Belag, schmal mit teilweise geringer Auftrittsfläche <u>Kellertreppe (Wohnung 1, Vorderhaus):</u> 3 Stufen als geschlossene Holzwangen mit Metallhandlauf an der Wand
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, profiliert und mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Vorderhaus: Satteldach (Holzkonstruktion), Eindeckung mit anthrazitfarbenen Dachpfannen, Dachraum begehbar über Bodeneinschubtreppe Hinterhäuser: flach geneigte Pultdächer, Eindeckung mit Profilblech

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschränke im Flur (Hauseingangsbereich und Obergeschoss/Galerie), Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; Es sind separate Stromzähler für die beiden Wohnungen vorhanden.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Flachheizkörper; Die Gastherme (Kombiwasserheizer Fa. Bosch, GC 5800iW 14, Errichtung 2024) befindet sich im Bad der Wohnung 2 im Obergeschoss. Die Abrechnung zwischen den Mietern erfolgt über Wärmemengenzähler an den Heizkörpern. Die Daten werden n. A. per Funk an die Fa. Brunata übermittelt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

5.2.5.1 Wohnung 1 (EG)

Bodenbeläge:	Wohnen, Schlafen: Laminat Flur, HWR, Küche, Bad, Abstell: Fliesen
Wandbekleidungen:	Wohnen, Flur, Küche, Schlafen: verschiedene Tapeten HWR, Bad: Fliesen Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile
Deckenbekleidungen:	Raufaser, helles Panel
Fenster:	weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem Jahr 2004 Fensterbänke in Naturstein oder Kunststein
Türen:	Außentüren aus weißem Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) glatte Innentüren mit mittelbraunem Holzfurnier, keine Türschwellen
sanitäre Installation:	<u>Duschbad (erneuert nach 2003):</u> 1 eingebaute Dusche mit Thermostatventil, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken, 1 Handtuchheizkörper; weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster <u>Hauswirtschaftsraum:</u> Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	Einbauküche

- Küchenausstattung: einzeilige Einbauküche mittlerer Qualität (erneuert nach 2003):
Einbaukühlschrank, Spülbecken mit Abtropffläche, Bosch Geschirrspüler (n.
A. zwischenzeitlich erneuert), Einbauherd mit Cerankochfelder der Fa. Whirl-
pool, Dunstabzugshaube, helle glatte Fronten und Arbeitsplatte
- Grundrissgestaltung: teilweise unwirtschaftlich durch "gefangene" Räume (sind nur durch andere
Zimmer zu erreichen)
Die Mülltonnen der beiden Wohnungen müssen durch den Hauswirtschafts-
raum der Erdgeschoss-Wohnung und den schmalen Gang an der Westseite
des Gebäudes zur Straße transportiert werden.

5.2.5.2 Wohnung 2 (OG, DG)

- Bodenbeläge: Bäder, Küche: Fliesen
Wohnräume: Teppichboden, Laminat
Abstellräume: keine
- Wandbekleidungen: Bäder: deckenhoch gefliest
Wohnräume: verschiedene Tapeten u. a. Raufaser
Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Einbauküche
Abstellräume: keine
- Deckenbekleidungen: überwiegend Raufasertapete oder helles Panel/Verkleidung
- Fenster: weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung aus verschiedenen Baujahren
(überwiegend 2004, auch aus 2012 und ältere Fenster)
im Dachgeschoss auch weiße Velux-Dachflächenfenster aus Kunststoff
Fensterbänke innen in Naturstein oder Kunststein
- Türen: Wohnungseingangstür:
weißes Kunststoff-Element mit Isolierverglasungen (1 Hauseingangstür, 1
Zwischement, 1 Tür zur Galerie, Oberlicht)
- Zimmertüren:
unterschiedliche glatt furnierte Türen (teilweise mittelbraun, teilweise maha-
gonifarben; teilweise erneuert)
Zargen teilweise weiß lackiert, teilweise im Dekor der Türen
überwiegend Türschwellen, 1 Stufe zwischen Bad und Zimmer Nr. 16
Stahltür zwischen den Abstellräumen
- sanitäre Installation: Duschbad OG:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken, 1 Wasch-
maschinenanschluss, Handtuchheizkörper;
helle Sanitäröbjekte, Entlüftung über Fenster
Hier befindet sich die Gasheizung für das Gesamtgebäude.
- Duschbad DG:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken, 1 Wasch-
maschinenanschluss, Handtuchheizkörper;
weiße Sanitäröbjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität (nach 2003): Küchenzeile mit hellen glatten Fronten und heller Arbeitsplatte mit Siemens Backofen mit Cerankochfeld, Zanussi Geschirrspüler, Spülbecken mit Abtropffläche und Einhebelmischbatterie, AEG Dunstabzugshaube, (Kühlschrank gehört den Mietern)
Grundrissgestaltung:	teilweise unwirtschaftliche Grundrisse mit "gefangenen" Räumen (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Einbauküchen (siehe Beschreibung der Wohnungen)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Beim Ortstermin wurden verschiedene Baumängel/-schäden festgestellt, u.a.:

Außen

- Fassadenschäden an der Westseite der Hintergebäude (Farb- und Putzabplatzungen, dem Baualter entsprechender Klinkerzustand)
- teilweise schadhafte Verfugungen an den Außenfensterbänken (z. B. EG Wohnzimmer, hofseitig)

Allgemein (EG):

- Abstellraum im EG (Raum Nr. 2): Hier sind großflächige Ausblühungen und Abplatzungen an den Wänden im Bereich des Übergangs zu Raum Nr. 10 vorhanden (vgl. Innenfotos Nr. 49 bis 51). Ein Deckenbalken zeigt Verfärbungen (vgl. Innenfoto Nr. 53).

Wohnung 1 (EG)

- Küche: Es löst sich teilweise die Tapete von Wand und Decke. In den Verfugungen des Fliesenspiegels sind stellenweise Rissbildungen vorhanden. In den Fußbodenfliesen sind Rissbildungen vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 12), ebenso stellenweise in den dauerelastischen Fugen im Fußbodenbereich.
- Abstellraum/Teilkeller: Es riecht feucht. Es sind Abplatzungen und Ausblühungen vorhanden, u. a. im Bereich der Badrückwand (vgl. Innenfoto Nr. 20).
- Bad: kleinere Rissbildungen in den Außenwandfliesen unterhalb des Fensters; Die dauerelastischen Fugen in der Dusche sind spakig / schimmelig (vgl. Innenfotos Nr. 17 und 18)
- Flur: auf der Rückseite vom Wohnzimmer, rechts von der Hauseingangstür, beult die Tapete von der Wand und liegt hohl.

Wohnung 2 (OG/DG)

- Küche: verschiedene Rissbildungen im Fliesenspiegel
- Bad OG: Die dauerelastischen Fugen in der Dusche sind schimmelig / spackig. (vgl. Innenfoto Nr. 43)
- Die Tür von Zimmer Nr. 20 schleift.
- Die Fußboden im Dachgeschoss knarrt und schwingt beim Laufen.
- Hinter der Hauseingangstür beginnt sogleich die Treppe, ohne ein vorheriges Podest.
- Abstell 2 (Raum Nr. 17): Hier sind mehrere vertikale Rissbildungen in der Außenwand vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 45).
- Abstell 1 (Raum 10): stellenweise Ausblühungen und Abplatzungen

Spitzboden

- In den Fußbodendielen sind einige Holzwurmlöcher vorhanden. Frisches Holzmehl war zum Ortstermin nicht vorhanden.
- Der Putz der Giebelwände ist fleckig und löst sich stellenweise, auch beim Schornstein. An der Dachschrägenverkleidung sind ebenfalls in einem Bereich Verfärbungen/Flecken sichtbar.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. In mehreren Bereichen fanden Modernisierungen statt.
Es sind einige Baumängel/-schäden vorhanden.

5.3 Nebengebäude

Schuppen:

Abstellraum für die Mülltonnen etc. (massiv, Vorsatzschale an den Wänden innen, Eindeckung mit Trapezblech, schmale Tür zum Hof; Raum Nr. 2 im Grundriss)

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster (Gang zwischen Westerhafenstraße 21 und 23)
- Hofbefestigung mit Betonsteinpflaster,
- Einfriedung (Holzsichtschutzelemente, Wände der Nachbargebäude)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 25840 Friedrichstadt, Westerhafenstraße 21 zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedrichstadt	802	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedrichstadt	5	114	154 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln.

Das zu bewertende Gebäude ist ein Zweifamilienhaus, wobei beide Wohnungen unbefristet vermietet sind. Eine unmittelbare Eigennutzungsmöglichkeit ist damit nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund steht bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	k. A. (überwiegend geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche (f)	=	175 m²
Wasserlage/-blick	=	ohne

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	einseitig angebaut
Grundstücksfläche (f)	=	154 m²
Wasserlage/-blick	=	ohne

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.01.2026	× 0,970	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,970	E2
Anbauart	überwiegend geschlossene Bauweise	einseitig angebaut	× 1,030	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 193,83 €/m²	
Fläche (m²)	175	154	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

Vollgeschosse	I	II	×	1,200	E5
Wasserlage/-blick	ohne	ohne	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	232,59 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	232,59 €/m²	
Fläche		×	154 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	35.818,86 €	
		rd.	35.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 insgesamt **35.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht. Die statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024 enthalten einen Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Ländlichen Bereich (ohne Neubaugebiete). Dieser stellt sich wie folgt dar:

Indexwerte 31.07. (Basis = 2013)

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	100	93	96	103	106	131	147	147	179	180	147	164
Ø Kaufpreis in €/m² Grundstücksgröße	47	44	46	49	50	62	70	70	84	85	70	77

Gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring sind die Immobilienpreise in der Region Nordfriesland (ländliche Orte) nach einem Preisanstieg im 1. Quartal 2024 wieder gesunken und liegen zum Wertermittlungsstichtag leicht unterhalb des Niveaus vom Jahresbeginn 2024. Seit Q3/2024 ist demnach i. W. in eine Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise festzustellen.

Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird daher ein geringfügiger Abschlag auf den Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

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

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

Das Bewertungsobjekt ist mit seinem straßenabgewandten Garten nach SSW orientiert, wobei der westliche Grundstücksbereich 2-geschossig bebaut ist und den Hofplatz entsprechend verschattet.

Die Befensterung des Wohnzimmers der Erdgeschosswohnung ist nach NNO zur Straße hin und SSW zum Hof hin ausgerichtet.

Die Befensterung des Wohnzimmers der Dachgeschosswohnung ist nach NNO zur Straße hin ausgerichtet.

Die Lage des Grundstücks und Ausrichtung der Baulichkeiten wird insgesamt als etwas unterdurchschnittlich eingeschätzt.

E3

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Im vorliegenden Fall umfasst die Bodenrichtwertzone die gesamte Altstadt von Friedrichstadt. Hier herrscht überwiegend geschlossene Bauweise. Das Bewertungsobjekt verfügt westlich über einen schmalen öffentlichen Gang zur Straße hin und wird daher hinsichtlich der Anbauart als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

E4

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	154,00	1,020
Vergleichsobjekt	175,000	1,020

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,000**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird separat berücksichtigt (vgl. E5).

E5

Der Bodenrichtwert ist für eingeschossige Bauweise definiert. Das Bewertungsobjekt ist jedoch zweigeschossig bebaut. Der Umrechnungskoeffizient wurde in Anlehnung an das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp geschätzt.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

6.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnen, EG	69,00	5,07	350,00	4.200,00
	2	Wohnen, OG, DG	107,00	4,49	480,00	5.760,00
Summe			176,00		830,00	9.960,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnen, EG	69,00	6,74	465,00	5.580,00
	2	Wohnen, OG, DG	107,00	6,12	655,00	7.860,00
Summe			176,00		1.120,00	13.440,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -3.480,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die Mindermiete wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.440,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	— 3.360,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.080,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 35.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	— 501,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.578,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,906
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 257.727,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 293.527,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	— 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 293.527,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	— 18.660,00 €
Ertragswert	= 274.867,19 €
	rd. 275.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal (siehe unten)
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (siehe unten)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (u. a. Zuschnitt, Orientierung, Ausstattung) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für die Gemeinde Friedrichstadt ist kein Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB veröffentlicht.

Sprengnetter Vergleichsmiete für Wohnungen für den PLZ-Bereich des Bewertungsobjektes:
(Stichtag 01.01.2025)

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	7,75 €	6,59 € - 8,92 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,65 €	6,50 € - 8,80 €	→	8,82 €	9,57 €	10,02 €	10,59 €	11,59 €	4	-
60-90 m²	7,11 €	6,04 € - 8,18 €	→	9,83 €	10,30 €	10,90 €	11,50 €	11,98 €	2	-
90-120 m²	6,61 €	5,62 € - 7,61 €	→	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €	1	-
ab 120 m²	6,09 €	5,18 € - 7,01 €	→	14,05 €	14,05 €	14,05 €	14,05 €	14,05 €	1	-

Gutachterausschuss Nordfriesland, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2018-2022:

- monatlicher Mietwert durchschnittlich 6,30 €/m² (3,50 – 9,80 €/m²)
- Definition: Wohnungs- und Büromieten Innenstadt Husum, Wohnfläche von durchschnittlich 107 m² (40 m²- 246 m²), 42 ausgewertete Mieten, Erhebung 2014

Bei den nachfolgenden Quellen handelt es sich i. d. R. um Neuabschlussmieten (keine Vergleichsmieten).

Immobilienscout24.de

- 8,54 €/m²
- durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Friedrichstadt
- Abfrage am 24.03.2026

OTTO STÖBEN Marktbericht II/2025

- Husum, Wohnungsmiete, 3 Zimmer, nettokalt 70 m², Durchschnittspreise
- Wohnlage und Ausstattung einfach (einfache Wohnlage und Ausstattung): 8,00 €/m²
- Wohnlage und Ausstattung mittel (mittlere Wohnlage, durchschnittliche Ausstattung): 9,00 €/m²
- Wohnlage und Ausstattung gut (bevorzugte Wohnlage, gute Ausstattung): 11,00 €/m²
- Wohnlage und Ausstattung sehr gut (Spitzenwerte, exklusive Lage & Ausstattung): 13,00 €/m²

IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2025

- Husum, Wohnungsmieten, nettokalt, bezugsfrei, wohnwerttypische Größe und Ausstattung (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer), ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Bestand
- einfacher Wohnwert: 7,00 €/m² Wohnfläche
- mittlerer Wohnwert: 9,00 €/m² Wohnfläche
- guter Wohnwert: 11,00 €/m² Wohnfläche
- sehr guter Wohnwert: 13,00 €/m² Wohnfläche

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Liegenschaftszinssätze.

In diesem Gutachten wurde der Liegenschaftszinssatz daher auf Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Auswertungsmodell des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes:

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

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

Die Vermietungssituation wurde bei Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gem. Energieausweis) 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11,25 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,25	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		11,25	0,0

Ausgehend von den 11,25 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1890 = 136$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 136 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (vgl. Anlage 12)	-5.660,00 €
• Nr. 1, EG -1.886,00 €	
• Nr. 2, OG, DG -3.774,00 €	
Baumängel/-schäden	-7.000,00 €
• Baumängel/-schäden, pauschaler Wertabschlag -7.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
• Risikoabschlag Bauordnungsrecht (aufgrund nicht vorhandener Bauunterlagen, u. a. Thema Brandschutz), pauschal rd. -5.000,00 €	
• Überbau durch den westlichen Nachbarn, pauschal rd. -1.000,00 €	
Summe	-18.660,00 €

Erläuterungen zum Überbau

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

„§ 912 Überbau; Duldungspflicht

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

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

„§ 915 Abkauf

(1) *Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.*

(2) *Für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums ist die Rente fortzuentrichten.*

Der Anbau des westlichen Nebengebäudes (Westerhafenstraße 23, vgl. Bild Nr. 8 in Anlage 11) befindet sich zum Teil auf dem zu bewertenden Grundstück (ca. 1 m²) und auf Flurstück 450/13 (Eigentümer n. A. Stadt Friedrichstadt). Nach Befragung beim Ortstermin ist nicht bekannt, wann der Überbau erfolgte. Er bestand n. A. bereits zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs im Jahr 2004. Eine Überbaurente wird n. A. nicht gezahlt. Der Überbau ist nicht mittels Grunddienstbarkeit gesichert.

Gemäß telefonischer Auskunft des Katasteramtes Husum wurde der Überbau im Jahr 1991 als Anbau eingemessen. Es wird daher in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Überbau im Jahr 1991 entstand (Zeitpunkt der Grenzüberschreitung).

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass eine Duldungspflicht seitens der Eigentümer des Bewertungsobjektes für den Überbau besteht (entschuldigter Überbau). Im Gegenzug hat er in einem solchen Fall einen Anspruch auf Abkauf des überbauten Grundstücksteils bzw. Anspruch auf eine Überbaurente.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen betrug per 31.12.1990 in Friedrichstadt (ohne Zentrum) 23,52 €/m² (46 DM/m²). Für die Altstadt von Friedrichstadt war damals kein Bodenrichtwert veröffentlicht. Legt man die Relationen der Bodenrichtwerte per 01.01.2024 zu Grunde, ergibt sich für den 31.12.1990 ein Bodenwert

für die Altstadt von Friedrichstadt von 62,72 €.

Bodenrichtwert pro m²	31.12.1990	01.01.2024
Friedrichstadt (ohne Zentrum)	23,52 €	75,00 €
Altstadt Friedrichstadt (ohne Kernzone)	62,72 €	200,00 €

Der Wert der überbauten Fläche beträgt auf dieser Grundlage rd. 63 € (= 62,72 €/m² * 1 m²). Bei einer angenommenen Verzinsung von 4 % ergäbe sich damit eine Überbaurente von rd. 2,51 € p.a. Bei Ansatz einer ewigen Rente ergibt sich als Barwert der Bodenwert.

Die rechnerische Auswirkung auf den Verkehrswert des Objektes ist damit zum Wertermittlungsstichtag vernachlässigbar (geht in der Rundung unter).

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

In der Wertermittlung wird für den Überbau und die damit verbundenen Einschränkungen bzw. Aufwendungen zur Klärung der Rechtslage ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **275.000,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 25840 Friedrichstadt, Westerhafenstraße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedrichstadt	802	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedrichstadt	5	114

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit rd.

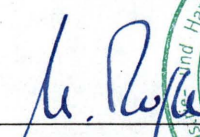
275.000 €

in Worten: zweihundertfünfsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Husum, den 27.03.2026


Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Von der Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Relative Werte

relativer Bodenwert:	203,41 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-106,02 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	1.562,50 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,46
Verkehrswert/Reinertrag:	27,28

Hinweise:

- In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Friedrichstadt. In diesem Gutachten wird der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert** ermittelt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens **wird von Baulastenfreiheit ausgegangen**. Eine aktuelle Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- **Innenfotos** können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6.6 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der geschätzte Marktwert für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück erscheint auf Basis der nachfolgend genannten vorliegenden Markdaten plausibel.

1) Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses angefordert. Angefragt wurden alle Kauffälle nach dem Jahr 2023 aus der Altstadt von Friedrichstadt mit folgenden Kriterien:

- bebaute Grundstücke
- individueller Wohnungsbau: Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Doppelhaus / Doppelhaushälfte / Reihendhaus / Reihemittelhaus
- WF > 100 m²

Vom Gutachterausschuss wurden insgesamt 12 Kaufpreise mitgeteilt. Die Objekte wurden mit Hilfe des DigitalenAtlasNord sowie google.maps ausgewertet.

Verkauft wurden 6 Einfamilienhäuser, 2 Zweifamilienhäuser, 1 Reihendhaus, 3 Doppelhaushälften. Zur Vermietung waren überwiegend keine Angaben vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich i. W. um unvermietete Objekte handelt.

	Kauffälle 2024/2025 BRW-Zone 33.3 (12 Kauffälle)	Bewertungsobjekt
Kaufpreis absolut im Ø	233 T€	275 T€
bzw. ermittelter Marktwert	(100 T€ - 348 T€)	
Kaufpreis/Marktwert pro m ² WF im Ø	1.880 €/m ²	1.563 €/m ²
	(526 bis 2.892 €/m ²)	
Wohnfläche im Ø	130 m ²	176 m ²
	(102 bis 190 m ²)	
Grundstücksfläche im Ø	144 m ²	154 m ²
	(81 bis 336 m ²)	
Baujahr im Ø	1900	1890
	(1827 bis 1979)	
Gebäudetyp	10 EFH, 2 ZFH	ZFH, vermietet
Ausstattungsstandard im Ø	2,4 (mittel)	2,8 (mittel)
	(1,8 bis 3,3)	

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in der Altstadt von Friedrichstadt (Sanierungsgebiet). Sie sind damit von der grundsätzlichen Lage her gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Es handelt sich jedoch überwiegend um Einfamilienhäuser. Für ein Zweifamilienhaus waren Mietangaben für eine Wohnung vorhanden. Die Kaufpreise differieren sehr stark (< +/- 30 % um den Durchschnittswert).

- Für 5 Objekte wurden Kaufpreise von > 2.390 €/m² bezahlt. Es handelt sich hier um äußerlich ansprechende Objekte, teilweise mit Wasserblick/Grachtenlage und/oder teilweise gut ausgestattet bzw. modernisiert.
- Ein Kaufpreis lag < 600 €/m².
- Die übrigen 6 Kaufpreise rangieren zwischen rd. 1.290 €/m² und 1.750 €/m².

Der ermittelte relative Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt unterhalb des Durchschnitts der Vergleichsobjekte. Dies ist aus folgenden Gründen plausibel:

- Objektart „vermietetes Zweifamilienhaus“ im Vergleich zu „überwiegend unvermieteten Einfamilienhäusern“
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Ist das Haus zum Zeitpunkt der Veräußerung jedoch vermietet, ist dies eine Belastung der Immobilie. Üblicherweise reagiert hier der Markt mit Wertabschlägen. Diese liegen gemäß [1] überwiegend zwischen 5 und 10 %. Die jeweilige Höhe ist u. a. abhängig von der Restnutzungsdauer des Objektes sowie von der regionalen Marktsituation.
Zweifamilienhäuser werden i. d. R. zu niedrigeren Preisen pro m² gehandelt als Einfamilienhäuser. So sind z. B. die Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser durchschnittlich etwas höher als die für Einfamilienhäuser.
- überdurchschnittlich großes Objekt
Je größer ein Objekt ist, umso höher ist der absolute Wert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Wert (€/m² WF) zur Folge hat.
- teilweise unwirtschaftliche Grundrisse, die den Mietwert mindern (insbesondere mehrfach „gefangene“ Räume, die nur durch andere Zimmer zu erreichen sind)
- bestehende Mindermieten

2) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, Auszug Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 - 2024

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

Nordfriesland, ländlicher Bereich, individueller Wohnungsbau

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

1) Erst- und Weiterverkauf

2) Weiterverkäufe (ohne Erstverkauf Neubau)

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

3) IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2025

(Hinweis: Erhebungszeitraum Q1 und Q2/2025)

Hier sind folgende Preise für die Stadt Husum genannt:

	freistehende Eigenheime (Bestand, bezugsfrei, inkl. Garage, Grundstück Regelfall 600-800 m²)	Reihenmittelhäuser (Bestand, bezugsfrei, ohne Garage, lage- und objekttypische Grundstücksgröße)
einfacher Wohnwert	180 T€ (100 m²)	120 T€ (90 m²)
mittlerer Wohnwert	230 T€ (125 m²)	170 T€ (110 m²)
guter Wohnwert	340 T€ (150 m²)	250 T€ (130 m²)
sehr guter Wohnwert	450 T€ (200 m²)	k. A.

Definitionen:

	Wohnwert
einfach	nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altkonstrukt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Lagetypische Grundstücksgröße.
mittel	Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Lagetypische Grundstücksgröße.
gut	Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung, in ruhiger guter Wohnlage
sehr gut	hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage, bei EFH Wohnfläche rd. 200 m², lagetypische Grundstücksgröße

Für Renditeobjekte – Zinshäuser (Wohnhaus/MFH ab 3 WE, ohne gewerblichen Flächenanteil) werden hier folgende Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete für die Kreisstadt Husum angegeben:

Wohnwert	Spitzenobjekte	gut	mittel	einfach
Vervielfältiger	20,0	17,0	14,0	10,0

4) Otto Stöben Marktbericht II/2025

Preise in €/m² Wohnfläche

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

Definitionen:

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

Kapitalanlagen, Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

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

5) *Immobilienscout24.de*

Der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser zum Kauf in Friedrichstadt wird in Q1/2026 mit 2.305 €/m² Wohnfläche angegeben.

6) *Immowelt.de*

Der durchschnittliche Preis für Wohnhäuser zum Kauf in Friedrichstadt wird für Q1/2026 mit rd. 2.489 €/m² Wohnfläche (Spanne 996 €/m² bis 4.979 €/m² WF) angegeben.

6.7 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit

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

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

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

- 1. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
- 2. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat“ des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert“) und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
- 3. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (...)*
- 4. Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (...). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*

- für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (..);
 - deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (...),
 - mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),
 - mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (...).
5. Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste“ Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.“

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

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

akzeptiert (...).

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

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für ein vermietetes Zweifamilienhaus mit teilweise unwirtschaftlichen Grundrissen und weiteren Besonderheiten in einer ländlichen Kleinstadt deutlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichswertverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop: lizenzierter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, regionalisierter Liegenschaftszinssatz, ImmoWertReport, Bad Neuenahr 2026
- [5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [8] IVD-Nord: Immobilienpreisspiegel 2025, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
- [9] Otto Stöben, Marktbericht II/2025 sowie aktuelle Pressemitteilungen
- [10] Gutachterausschuss Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 05.03.2026, Bodenrichtwertauskunft vom 23.03.2026, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 - 2024
- [11] Gutachterausschuss Schleswig-Flensburg: Immobilienmarktbericht 2023/2024
- [12] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Grundbuchauszug
- Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Altlastenankunft
- Anlage 8: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 10: Fotoübersichtsplan
- Anlage 11: Außenfotos
- Anlage 12: Berechnung der Barwerte der Mietabweichungen

Hinweis:

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

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



(lizenzziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 06.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

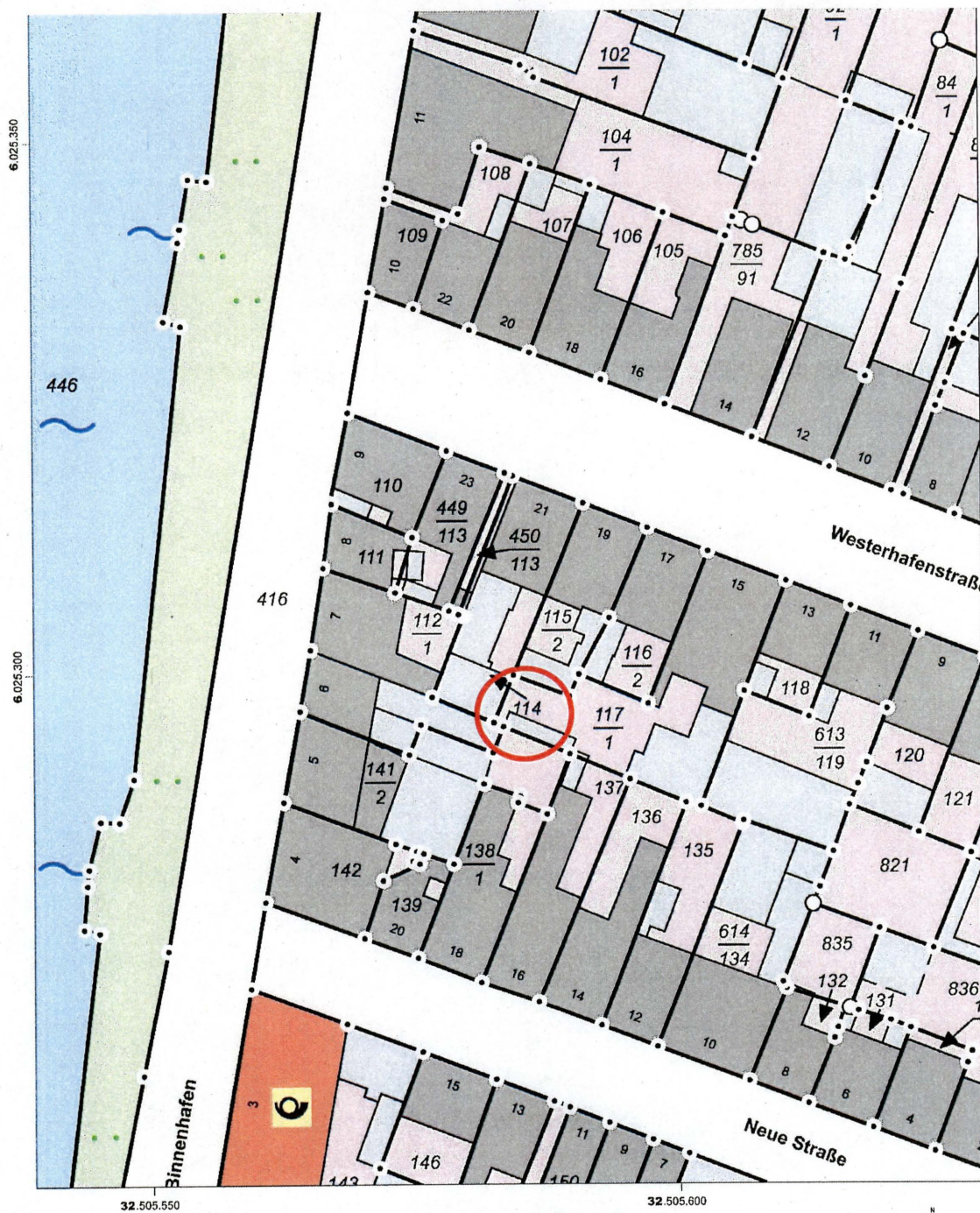
Flurstück: 114
Flur: 5
Gemarkung: Friedrichstadt

Gemeinde: Friedrichstadt
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



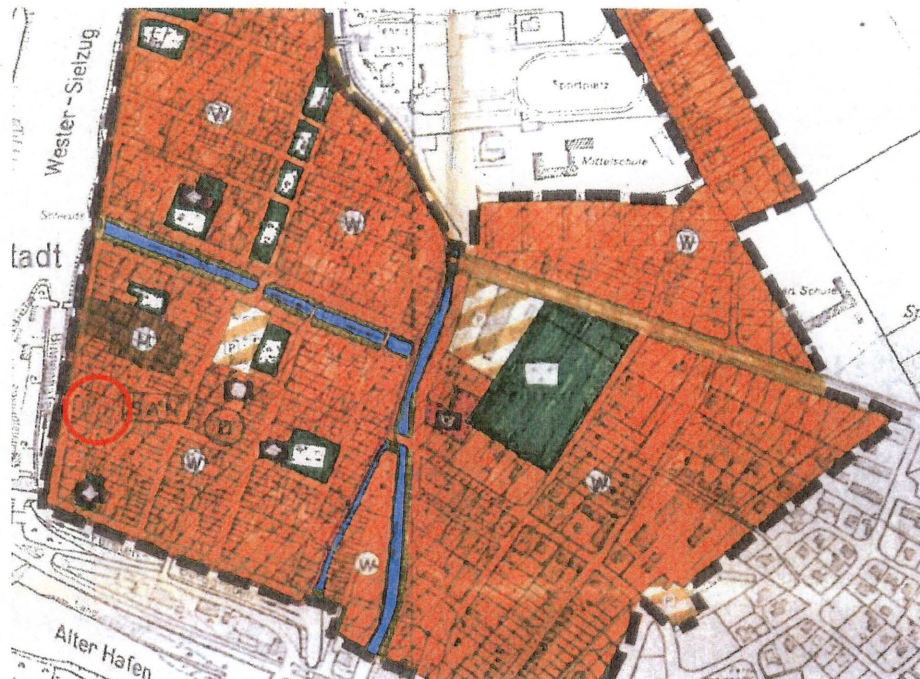
Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 996-0
E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:500
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 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan aus 1986 (3. Änderung)

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

ZEICHENERKLÄRUNG

-  GRENZE DES RAUML. GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG
-  WOHNBAUFLÄCHEN
-  GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-
LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR
DEN GEMEINBEDARF**
-  FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
-  ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
-  KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND
EINRICHTUNGEN
-  POST
-  FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN
HAUPTVERKEHRSZÜGE
-  RUHENDER VERKEHR

Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 5: Grundbuchauszug
Seite 1 von 1

Einlegebogen
1

Amtsgericht Husum		Grundbuch von Friedrichstadt			Blatt 802	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b		3	e	4		
1	-	Friedrichstadt	005	114	Gebäude- und Freifläche, Westerhafenstraße 21			1	54

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



**KREIS NORDFRIESLAND
DER LANDRAT**

Untere Bauaufsichtsbehörde



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

Hagge Immobilienwertermittlung
Ulrike Hagge
Tjärke 6a
25813 Husum

Ihre Zeichen:	2024-103	Auskunft gibt	: Frau Schmidt	Husum, 29.01.2024
Unsere Zeichen:	4.60.1.16-604201042024	Durchwahl	: 612	
		Zimmer-Nr.	: 417	
		E-Mail	: eike-maria.schmidt@nordfriesland.de	

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zum Grundstück:
Gemarkung: Friedrichstadt Flur: 5 Flurstück(e): 114
Ihre Anfrage vom: 29.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- ☒ dass keine Eintragung besteht.
☐ dass folgende Eintragungen bestehen:
siehe anliegende Fotokopien aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

Kassenzeichen: 604201042024 60,00 €

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

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreis Nordfriesland, - Der Landrat -, Marktstraße 6, 25813 Husum erhoben werden.
2. Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg erhoben werden durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz. Die De-Mail-Adresse lautet: info@nordfriesland.sh-kommunen.de-mail.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage
Gez.
Eike-Maria Schmidt

..... Hausanschrift	Telefonische Sprechzeiten	Kommunikationsverbindungen	Bankverbindung
Marktstraße 6	Mo. u. Do. 8:30 - 12:00 Uhr	Telefon (0 48 41) 67-0	Nord-Ostsee Sparkasse
25813 Husum	und 14:00 - 16:00 Uhr	Telefax (0 48 41) 67-265	IBAN DE67 2175 0000 0000 0031 86
	Online-Terminbuchung erforderlich	www.bau.nordfriesland.de	BIC NOLADE21NOS

Anlage 7: Altlastenauskunft

Seite 1 von 1

mail@immobilienbewertung-hagge.de

Von: Hilland, Nora <Nora.Hilland@nordfriesland.de>
Gesendet: Mittwoch, 7. Januar 2026 07:48
An: 'mail@immobilienbewertung-hagge.de'
Betreff: AW: [EXTERN] 2025-122: Bitte um Altlastenauskunft

Sehr geehrte Frau Hagge,

für das Grundstück in Friedrichstadt, Westerhafenstraße 21, Gemarkung Friedrichstadt, Flur 5, Flurstück 114 ist hier bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt aktuell auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Falls Sie noch Fragen haben, kontaktieren Sie mich gerne.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Nora Hilland

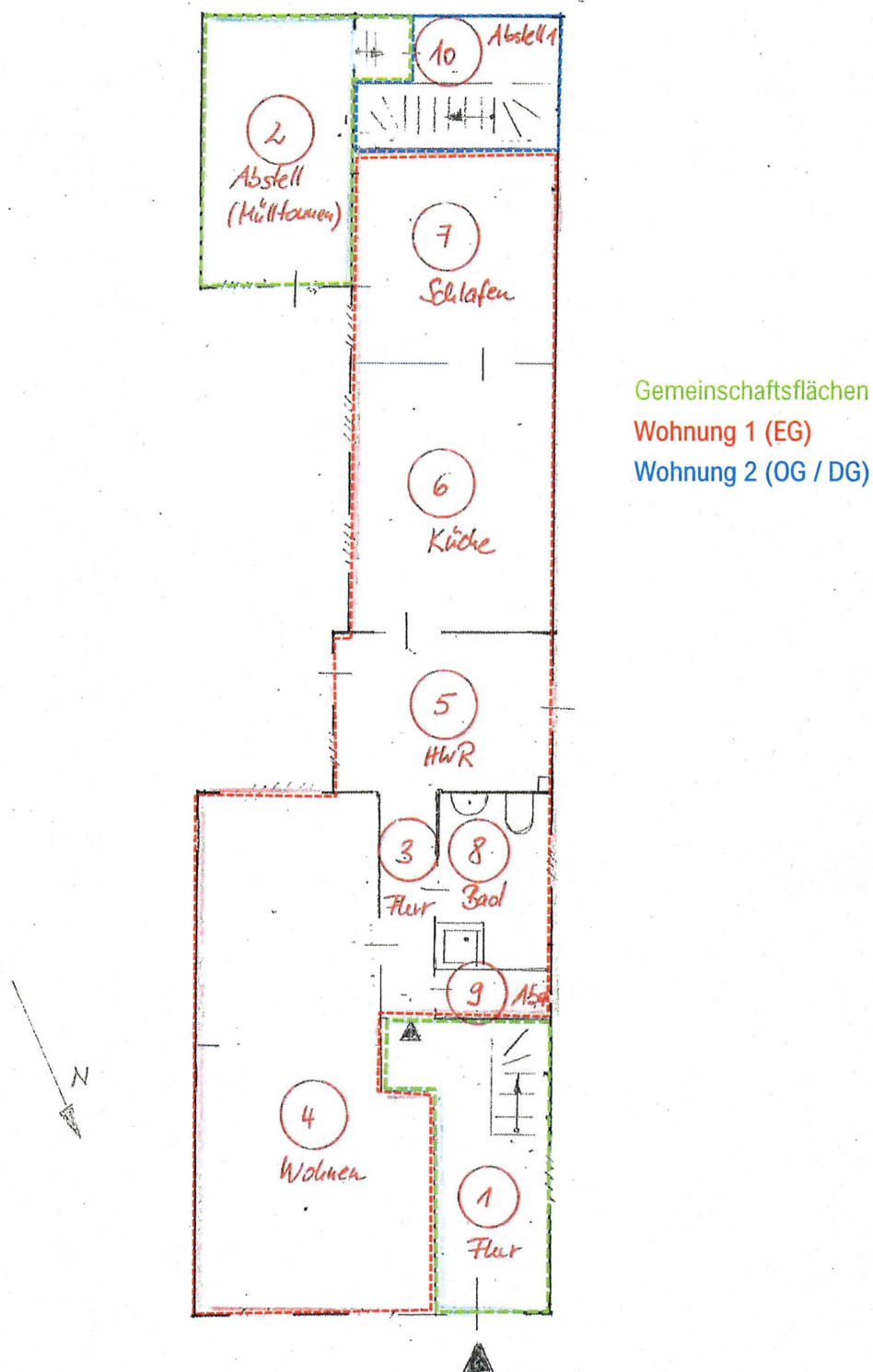


Fachdienst Umwelt
Untere Bodenschutzbehörde
Untere Wasserbehörde

Kreis Nordfriesland, Marktstraße 6, 25813 Husum
Telefon: +49 4841 67-853
E-Mail: nora.hilland@nordfriesland.de
Internet: www.nordfriesland.de

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

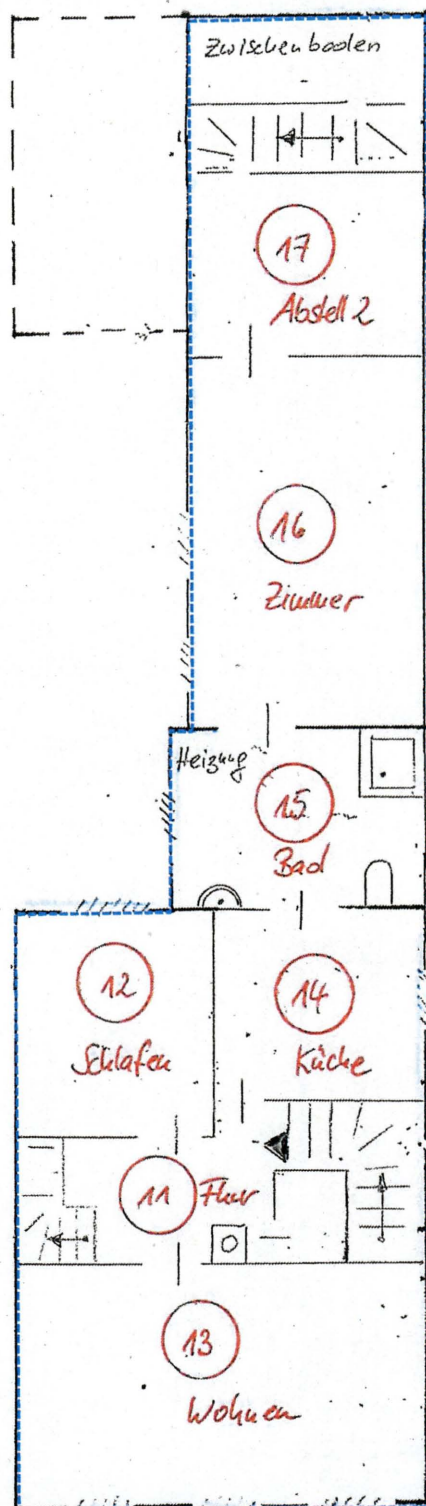
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss
(Handskizze, nicht maßstabsgetreu)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4



Gemeinschaftsflächen

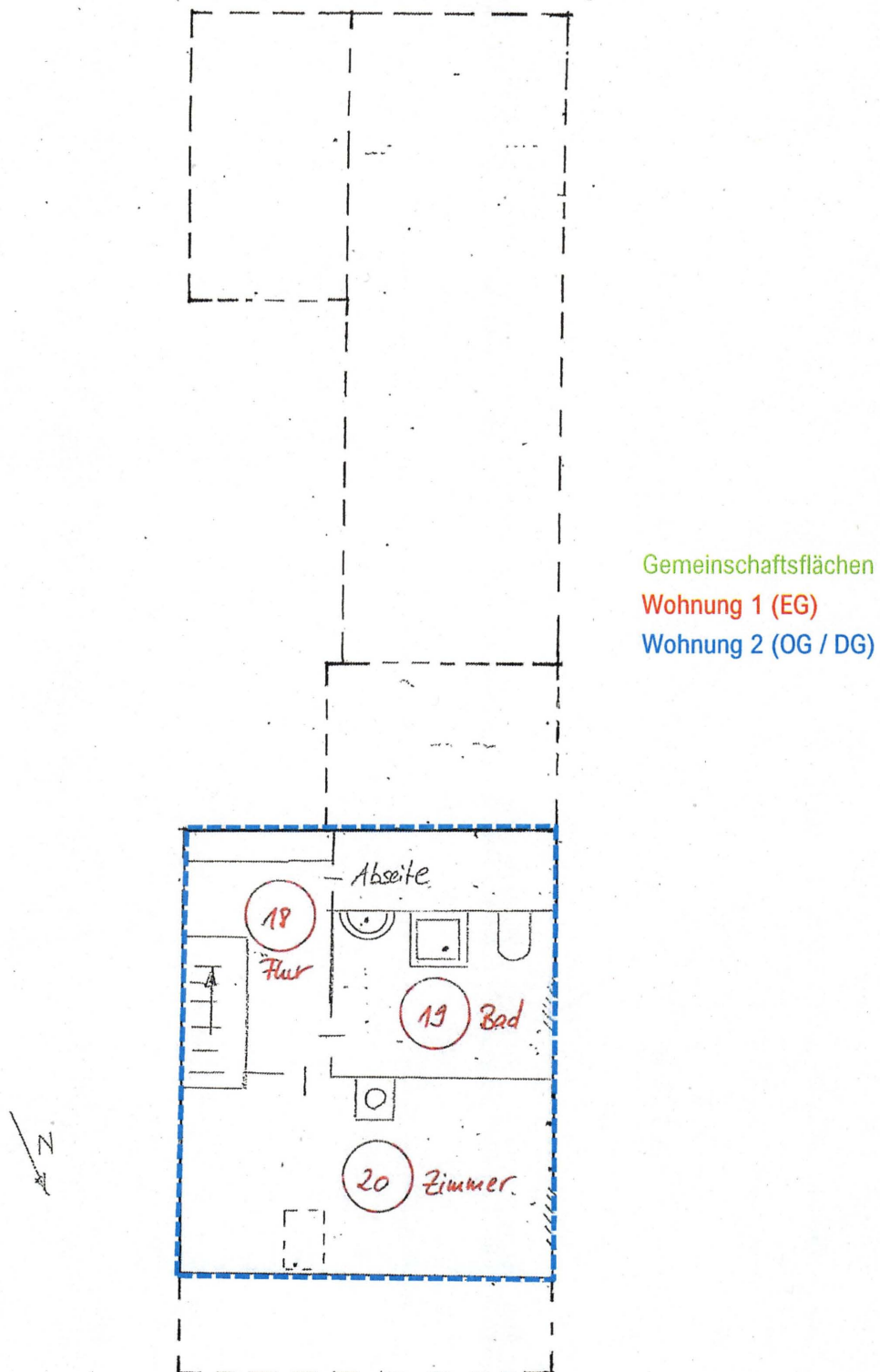
Wohnung 1 (EG)

Wohnung 2 (OG / DG)

Grundriss Obergeschoss
(Handskizze, nicht maßstabsgetreu)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

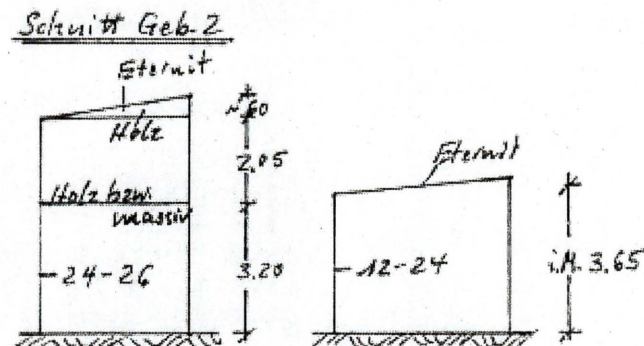
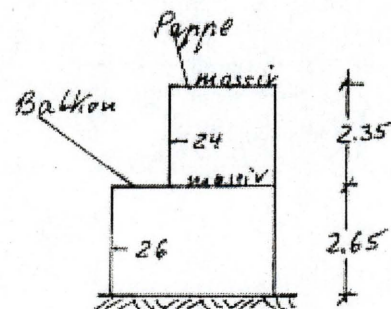
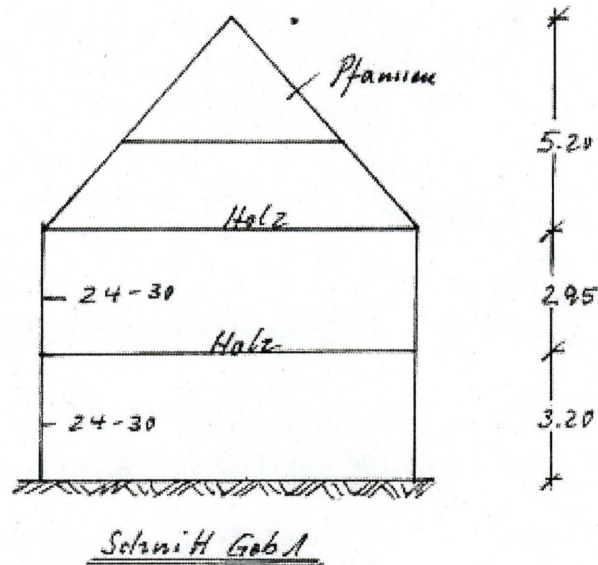
Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss
(Handskizze, nicht maßstabsgetreu)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



30. 6. 2003
Jochen Steffens
Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden
Osterring 10, 25840 Friedrichstadt
Tel. 048 41 92 297

Schnitte

(aus dem Vorgutachten des Sachverständigen Jochen Steffens aus dem Jahr 2003;
Hinweise: Der Balkon ist mittlerweile geschlossen und Teil des Badezimmers.
Die Dacheindeckungen der Hintergebäude bestehen zum Ortstermin aus Profilblech.)

Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

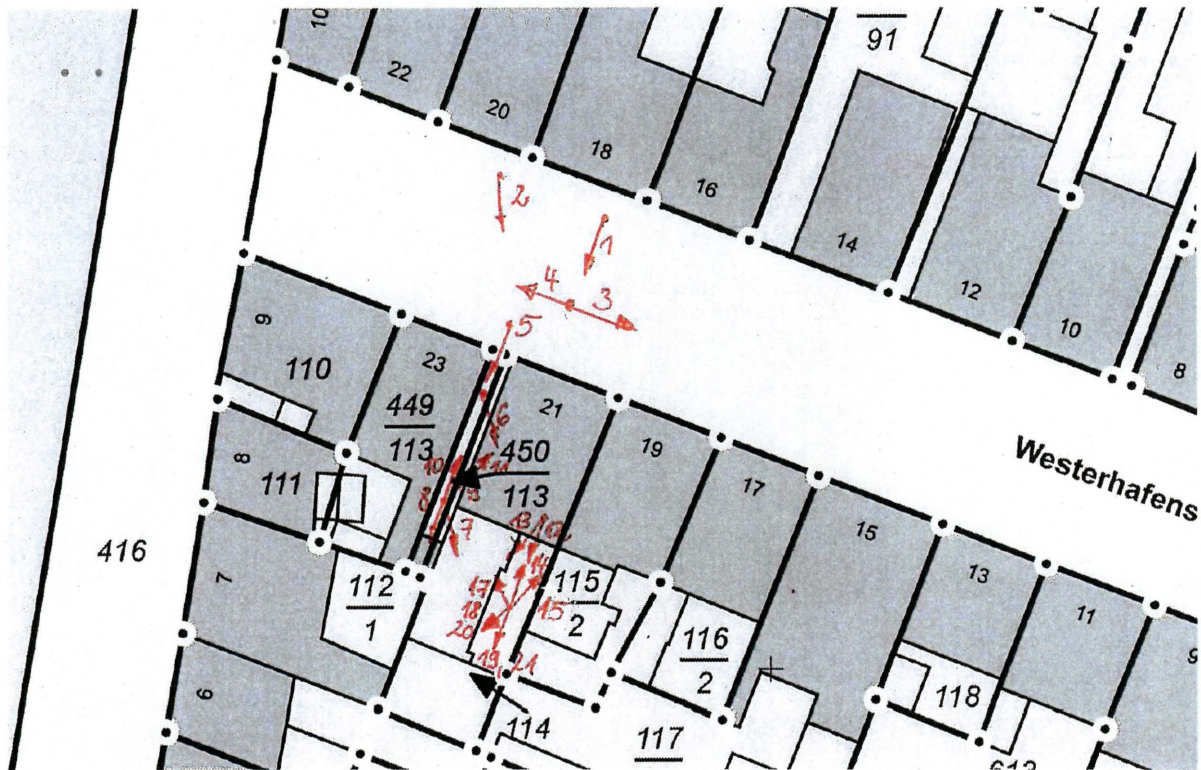
Seite 1 von 1

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte auf Basis eines eigenen Aufmaßes im Rahmen des Vorgutachtens aus dem Jahr 2024 mit einem digitalen Messgerät. Die Flächenberechnungen in diesem Gutachten dienen ausschließlich dem Gutachtenzweck (Ermittlung des Verkehrswertes) und sind für diesen ausreichend.

Nr. Raum	WF/NF rd. [m²] (gem. Aufmaß Vorgutachten)	Bemerkungen (Orientierung, Lichte Höhe (LH), ...)
<u>Gemeinschaftsflächen</u>	18	
1 Hauseingangsflur	8,6	NO (straßenseitig), LH: rd. 2,47 m
2 Abstell (Mülltonnen)	9,8	NO (hofseitig), LH: rd. 3,7 m
<u>Wohnung 1 (EG)</u>	69	
3 Flur	3,7	innenliegend, LH: rd. 2,43 m
4 Wohnen	28,3	NO (straßenseitig), SW (hofseitig), LH: rd. 2,45 m
5 HWR	7,3	SO (hofseitig), LH: rd. 2,23 m, Durchgangsraum
6 Küche	12,9	SO (hofseitig), Durchgangsraum
7 Schlafen	10,8	SO (hofseitig), LH: rd. 2,48 m, "gefangener" Raum
8 Bad	4,0	NW (gangseitig), LH: rd. 2,45 m
9 Abstell	1,7	innenliegend, rd. 0,8 m tiefer als das EG
<u>Wohnung 2 (OG/DG)</u>	107	
<u>EG</u>	2,3	
10 Abstell 1	2,3	innenliegend, LH: rd. 2,663 m, Zwischenboden mit Abstellmöglichkeit (erreichbar über Luke und Anstell-Leiter)
<u>Obergeschoss</u>	75,8	
11 Flur	5,2	innenliegend
12 Schlafen	9,7	SW (hofseitig), LH: rd. 2,40 m
13 Wohnen	21,6	NO (straßenseitig), LH: rd. 2,45 m
14 Küche	7,6	NW (gangseitig) LH: rd. 2,47 m, Durchgangsraum
15 Bad	7,7	SO (hofseitig), LH: rd. 2,39 m, hier: Heizkessel, Durchgangsraum
16 Zimmer	16,0	SO (hofseitig), LH: rd. 2,32 m, Durchgangsraum
17 Abstell 2	8,0	SO (hofseitig), LH: 2,36 m, hier: Treppe zum EG, Durchgangsraum
<u>Dachgeschoss</u>	29,1	(bei ca. 1,50 m Höhe gemessen)
18 Flur	4,7	SW (hofseitig), LH: rd. 2,25 m
19 Bad	8,2	NW (gangseitig), LH: rd. 2,19 m
20 Zimmer	16,2	NO (straßenseitig), NW (gangseitig), LH: rd. 2,23 m
Wohnungen 1/2 gesamt	176	
WF/NF insgesamt	194	

Anlage 10: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 11: Außenfotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht (Nordseite)



Bild 2: Straßenansicht (Nordwestansicht)

Anlage 11: Außenfotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Blick in die Straße in Richtung Osten (Bewertungsobjekt rechts)



Bild 4: Blick in die Straße in Richtung Westen (Bewertungsobjekt links)

Anlage 11: Außenfotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Blick in den Gang zwischen Westerhafenstraße 21 und 23

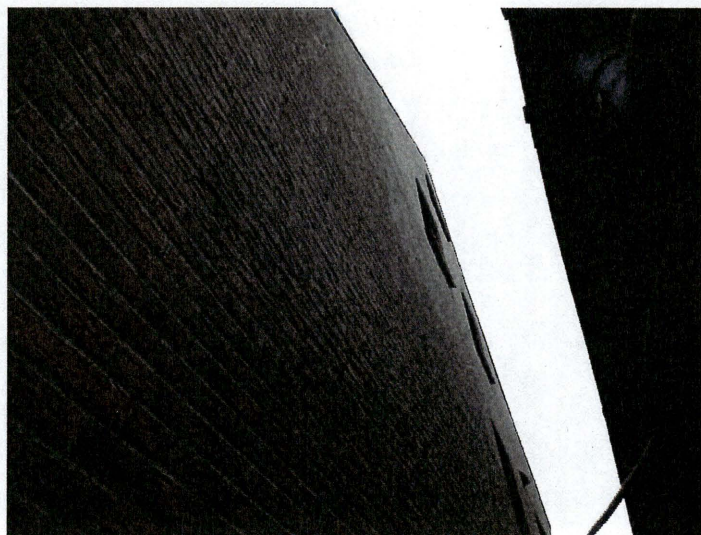


Bild 6: Westfassade Vorderhaus

Anlage 11: Außenfotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Westfassade Hinterhaus



Bild 8: Nebeneingangstür Wohnung 1, Anbau Westerhafenstraße 23

Anlage 11: Außenfotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Sturzbereich Nebeneingangstür Westseite

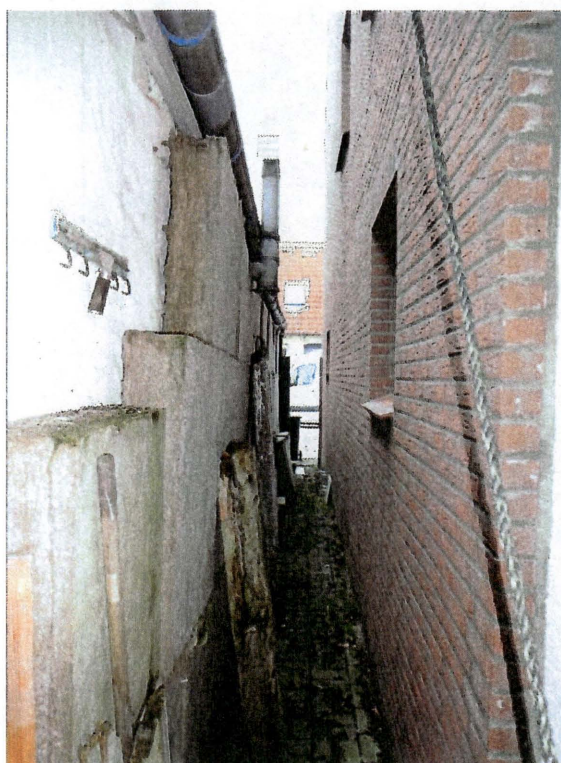


Bild 10: Blick vom Nebeneingang in Richtung Westerhafenstraße

Anlage 11: Außenfotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Westfassade Vorderhaus



Bild 12: Blick vom Spitzboden in Richtung Süden über das Dach des Anbaus und in den Hof

Anlage 11: Außenfotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Blick vom Spitzboden in Richtung Süden



Bild 14: Innenhof - Blick nach Norden

Anlage 11: Außenfotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Innenhof - Blick nach Norden



Bild 16: Innenhof - mangelhafte Verfugungen Außenfensterbank

Anlage 11: Außenfotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Innenhof - Blick nach Nordwest



Bild 18: Innenhof - Blick nach Südwest

Anlage 11: Außenfotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Innenhof - Blick nach Süden



Bild 20: Innenhof - Detail Ostfassade Hinterhaus

Anlage 11: Außenfotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Innenhof - Eingang zum Abstellraum für die Mülltonnen

Anlage 12: Berechnung der Barwerte der Mietabweichungen

Seite 1 von 3

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)	
Objektadresse:	Westerhafenstraße 21 25840 Friedrichstadt
Bewertungseinheit:	Gesamtfläche
Grundstücksgröße:	154 m²
Wertermittlungsart:	Verkehrswert
Wertermittlungstichtag:	28.01.2026
Berechnungszeitraum:	01.02.2026 - 31.01.2032
Anzahl Mieteinheiten:	2 von 2

LfdNr	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €)
1	Zweifamilienhaus	Wohnung 1	EG	-1.886,-
2	Zweifamilienhaus	Wohnung 2	OG, DG	-3.774,-
Barwert aller Mietabweichungen				-5.660,-

Anlage 12: Berechnung der Barwerte der Mietabweichungen

Seite 2 von 3

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)							
Objektart:	Zweifamilienhaus						
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 1						
Art der Nutzung:							
Wohnfläche:	69,00 m²						
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum						
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %						
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,90 %						
marktübliche Miete:	6,74 € / m² (am Wertermittlungstichtag für frei finanzierten Wohnraum)						
tatsächliche Miete:	5,07 € / m²						
letzte Mietanpassung:	01.02.2022						
Bindung an die derzeitige Miete:	30.04.2025						
Baujahr / geschätzte RND:	1890 / 34 Jahre						
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete³	5,07 € / m²						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 28.01.2026 - 31.01.2029							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.02.2026 -31.12.2026	6,09	420,21	6,74	465,06	-493,35	-487,34	-487,34
01.01.2027 -31.12.2027	6,09	420,21	6,87	474,03	-645,84	-620,41	-1.107,75
01.01.2028 -31.12.2028	6,09	420,21	7,01	483,69	-761,76	-710,90	-1.818,65
01.01.2029 -31.01.2029	6,09	420,21	7,15	493,35	-73,14	-67,19	-1.885,84
01.02.2029 -	7,15	493,35	7,15	493,35			-1.885,84
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.885,84

Anlage 12: Berechnung der Barwerte der Mietabweichungen

Seite 3 von 3

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)

Objektart:	Zweifamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 2
Art der Nutzung:	
Wohnfläche:	107,00 m²
Vertragsart:	frei finanzierter Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungsszinssatz:	2,90 %
marktübliche Miete:	6,12 € / m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	4,49 € / m²
letzte Mietanpassung:	01.02.2022
Bindung an die derzeitige Miete:	30.04.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1890 / 34 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete³	4,49 € / m²
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 28.01.2026 - 31.01.2032

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.02.2026 - 31.12.2026	5,38	575,66	6,12	654,84	-870,98	-860,25	-860,25
01.01.2027 - 31.12.2027	5,38	575,66	6,24	667,68	-1.104,24	-1.060,80	-1.921,05
01.01.2028 - 31.12.2028	5,38	575,66	6,36	680,52	-1.258,32	-1.174,36	-3.095,41
01.01.2029 - 31.01.2029	5,38	575,66	6,49	694,43	-118,77	-109,11	-3.204,52
01.02.2029 - 31.12.2029	6,46	691,22	6,49	694,43	-35,31	-31,98	-3.236,50
01.01.2030 - 31.12.2030	6,46	691,22	6,62	708,34	-205,44	-180,99	-3.417,49
01.01.2031 - 31.12.2031	6,46	691,22	6,75	722,25	-372,36	-318,57	-3.736,06
01.01.2032 - 31.01.2032	6,46	691,22	6,88	736,16	-44,94	-37,85	-3.773,91
01.02.2032 -	6,88	736,16	6,88	736,16			-3.773,91
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.773,91

