HAGGE
IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN nach dem äußeren Anschein Nr. 2026 - 107

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Husum

Aktenzeichen 6 K 34/25

für das mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaute Grundstück in
25832 Tönning, Herrengraben 8
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus



Grundbuch von Tönning, Blatt 608

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
3	Tönning	18, 2/1	Gebäude- und Freifläche	Herrengraben 8	540

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 24.04.2026** geschätzt mit rd.

325.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 4, Husum, den 25.06.2026

Dieses Gutachten besteht aus 110 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 4-facher Papierausfertigung erstellt.

Hagge Immobilienbewertung
Inh. Ulrike Hagge
Kirchenallee 5 • 25813 Husum
Tel.: 04841 / 77 07 620
eMail: mail@immobilienbewertung-hagge.de
www.immobilienbewertung-hagge.de

FYRST (Deutsch Bank)
IBAN:
DE54 1001 0010 0954 8991 05
BIC: BPNKDEFF
Gerichtsstand: Amtsgericht Husum

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Vorbemerkungen**	**3**
2	**Zusammenfassung**	**4**
3	**Allgemeine Angaben**	**6**
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
4.1	Lage	8
4.2	Gastronomiemarkt in Deutschland und in Tönning	10
4.3	Gestalt und Form	11
4.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
4.5	Privatrechtliche Situation	12
4.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
4.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
5.2	Restaurant- und Wohngebäude	17
5.3	Nebengebäude	21
5.4	Außenanlagen	22
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**23**
6.1	Grundstücksdaten, Vorbemerkung	23
6.2	Bewertung als Restaurant- und Wohngebäude	24
6.3	Bewertung im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus	50
6.4	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	67
6.5	Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	70
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**72**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	72
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	73
7.3	Verwendete fachspezifische Software	74
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**75**

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
- Iran-Krieg
- Energiekrise / steigende Energiekosten
- Flüchtlingsbewegungen
- Beschluss des Gebäudeenergiegesetztes (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.

Aktuell befindet sich die Gastronomie, auch an der Nordseeküste, in einer strukturellen Krise aufgrund von

- Kostensteigerungen (Personal, Energie, Wareneinsatz),
- Umsatzrückgängen (Frequenz: Man geht z. B. seltener Essen und trinkt dann auch weniger.),
- drastisch geänderten Öffnungszeiten (Personalmangel).

Ende Februar 2026 begann der Iran-Krieg. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung ist noch nicht absehbar, ob und ggf. inwiefern bzw. wann dieser Krieg 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
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

für das Grundstück, bebaut mit einem **Restaurant- und Wohngebäude** in **Tönning, Herrengraben 8**

Flur **18** Flurstücksnummer **2/1** Wertermittlungsstichtag: **24.04.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungs-stufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	123,89	540	66.900,00
		Summe:	123,89	540	66.900,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF, rd. [m²]	WF/NF, rd. [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienwohnhaus	402	265	historisch	80	28
Gesamtfläche	Anbau	108				
Gesamtfläche	Lagerhaus (ehem. Garage)	31	29	1909		

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert-faktor
Gesamtfläche	26.400,00	5.234,00 € (19,83 %)	3,20	1,10

Relative Werte

relativer Bodenwert:	252,17 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-358,09 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**1.225,03 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**12,31**
Verkehrswert/Reinertrag:	**15,35**

Ergebnisse

Ertragswert:	320.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	332.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**325.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	24.04.2026

Bemerkungen

Das vorliegende Gutachten wurde **zu Zwecken der Zwangsversteigerung** erstellt.

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

Im Rahmen dieses Gutachtens **wird von Baulastenfreiheit ausgegangen.** Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein **nach dem äußeren Anschein erstellt (nur Außenbesichtigung von der Straße aus, keine Innenbesichtigung).**

Auf dem unregelmäßig geschnittenen **Grundstück** mit einer Größe von **540 m²** im Zentrum von Tönning, gegenüber (westlich) des Schlossparks und **rd. 70 m südlich des Marktplatzes** belegen, befindet sich ein freistehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges **Restaurant- und Wohngebäude** mit ausgebautem Dachgeschoss **historischen Baujahres** mit einer roten Backsteinfassade, weißen Sprossenfenstern, straßenseitigem Erker, anthrazitfarbenen Walmdach und rückwärtigen Anbau sowie ein Nebengebäude. Die **Restaurant-Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 113 m².** Die **Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss** beträgt **rd. 153 m².**

Hinzu kommen die **Nutzflächen im Keller und Lagerhaus.**

Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen wurde das ehemalige 3-Familienhaus im Jahr 2009 umgebaut und umgenutzt. Im Erdgeschoss entstand ein Restaurant, die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurden zusammengefasst und als eine Betreiberwohnung genutzt.

Das Objekt ist zum Ortstermin äußerlich ungepflegt. Ein Teil des Gebäudes ist mit Efeu bewachsen, u. a. auch Erker und Dach. Vor dem Objekt wächst eine Birke.

Das Objekt wurde zunächst entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen als Restaurantgebäude mit Betreiberwohnung bewertet (vgl. Abschnitt 6.2). Da das Restaurant zum Wertermittlungsstichtag jedoch geschlossen ist und sich der Gastronomiemarkt in einer Krisensituation befindet, wurde zusätzlich eine Wertermittlung im Hinblick auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus durchgeführt (vgl. Abschnitt 6.3). Hierbei ergibt sich ein höherer Verkehrswert als bei der Bewertung als Restaurantgebäude mit Betreiberwohnung. Ggf. wäre auch eine Umnutzung als 3-Familienhaus denkbar. Da das Objekt jedoch zum Ortstermin nicht begehbar war, ist der hierfür erforderliche Umbauaufwand nur schwer abschätzbar, ggf. wären zusätzliche Brandschutzmaßnahmen etc. erforderlich. Eine optimale Raumaufteilung erscheint zudem schwierig. Bei einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard ergäbe sich auch bei einer Umnutzung als 3-Familienhaus kein höherer Verkehrswert als bei einer Folgenutzung als Zweifamilienhaus. Der Verkehrswert des Objektes wird daher in diesem Gutachten aus der Bewertung im Hinblick auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, wobei das Restaurant geschlossen ist. Umsatzzahlen und/oder betriebswirtschaftliche Auswertungen der Vorjahre für das Objekt lagen zur Gutachtenerstattung nicht vor.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum **Wertermittlungsstichtag 24.04.2026** geschätzt mit rd.

325.000,00 €.

Hinweise:

Fotos vom Innenhof aus der Bauakte 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 Restaurant- und Wohngebäude
Objektadresse:	Herrengraben 8 25832 Tönning
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tönning, Blatt 608, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Tönning, Flur 18, Flurstück 2/1, Fläche 540 m²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 30.12.2025
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.04.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum 1. Ortstermin am 25.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 03.02.2026 sowie Einwurfeinschreiben vom 25.02.2026 fristgerecht eingeladen. Das Objekt wurde zum Ortstermin nicht geöffnet. Es wurde daher ein 2. Ortstermin anberaumt. Zu diesem Ortstermin am 24.04.2026 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 25.03.2026 fristgerecht eingeladen. Das Objekt wurde auch zu diesem Ortstermin nicht geöffnet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein nach dem äußeren Anschein erstellt (Außenbesichtigung von der Straße aus, keine Innenbesichtigung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Das Objekt wurde zum angesetzten Ortstermin nicht geöffnet. Aus diesem Grunde fand nur eine Außenbesichtigung von der Straße aus statt. Anwesend war hierbei nur die Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Einladung zum Ortstermin wurden bei dem Eigentümer die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Eigentümer wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2026 (ohne Abteilung III)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.02.2026
- telefonische Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers zur Art der Heizung vom 05.02.2026
- Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Nordfriesland per E-Mail vom 26.02.2026
- Anliegerbescheinigung der Stadt Tönning vom 05.03.2026
- Einsicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland am 09.06.2026 (Stand 08.06.2026)
- Auskunft der Stadt Tönning zum Bauplanungsrecht sowie zur Beitragssituation per E-Mail vom 12.02.2026
- Abruf des Bauplanungsrechts im DigitalenAtlasNord am 09.06.2026 und 10.06.26
- Planauskunft der Schleswig-Holstein Netz GmbH vom 09.06.2026

3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein nach dem äußeren Anschein erstellt (Außenbesichtigung von der Straße aus, keine Innenbesichtigung).

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Tönning, ca. 4.908 EW (per 31.12.2021) Die Hafenstadt Tönning an der Eider ist auf der Halbinsel Eiderstedt gelegen. Die Kreisstadt Husum sowie der bekannte Nordseebadekurort "St. Peter-Ording" liegen jeweils ca. 24 km entfernt. Sowohl nach Husum, als auch zu den Nachbargemeinden (u. a. St. Peter-Ording) besteht eine regelmäßige Bus- und Bahnverbindung. Tönning hat einen eigenen Hafen und ist als Ferien- und Badeort beliebt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrumsbereich vorhanden. Sämtliche öffentliche Institutionen sind in Tönning zu finden, außerdem Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, dänische Minderheitenschule, Berufsschule usw. Es besteht ein reichhaltiges Freizeitangebot (Sport-, Tennis-, Fußballverein, Freischwimmbad, Multimar Wattforum usw.). Tönning hat eine DJ-Herberge. Verwaltung/Amt: Stadt Tönning, Am Markt 1, 25832 Tönning Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25836 Garding Demographische Entwicklung: Gemäß Statistikamt Nord beträgt das Durchschnittsalter in Tönning rd. 47,5 Jahre, die Einwohnerdichte rd. 110 EW/km². Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen 20 Jahren leicht zurückgegangen (2000: rd. 5.029 EW), das Durchschnittsalter ist gestiegen (2000: rd. 43 Jahre). Der Wanderungssaldo auf Gemeindeebene war in den vergangenen 20 Jahren wechselhaft. Tönning ist generell eine schrumpfende und vom demografischen Wandel betroffene Stadt. Durch die Funktion als Versorgungszentrum wird jedoch eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Kreisstadt Husum wird von der Bertelsmann Stiftung dem Demographietyp 6 "Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation, überdurchschnittlich viele Ein-Personen-Haushalte, niedriger Anteil von <18-Jährigen).

	Wirtschaftsstandort: Hauptsächlicher Schwerpunkt ist die Tourismusindustrie (insbes. der Hafenbereich mit Hotels etc., Multimar Wattforum, Meerwasserschwimmbad). Weitere größere Arbeitgeber sind die Fa. Nissen (Hersteller elektronischer Verkehrssicherungs- und Verkehrsleitsysteme) sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt. Arbeitslosenquote: 4,8 %, Beschäftigtenquote 41,8 %, Gewerbesteuerhebesatz 380 %
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Garding (rd. 11 km), Kreisstadt Husum (rd. 24 km), St. Peter-Ording (rd. 24 km), Landeshauptstadt Kiel (rd. 100 km) Bundesstraßen: B 202 in Richtung St. Peter-Ording (rd. 1 km entfernt), B 5 in Richtung Husum/Heide (rd. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: bei Heide (rd. 24 km entfernt) A 23 in Richtung Hamburg A 7 Richtung Hamburg (rd. 55 km entfernt) Bahnhof (Richtung Husum/St. Peter-Ording): Tönning (in fußläufiger Entfernung zum Marktplatz): Fahrzeit nach Sankt Peter-Ording rd. 25 min und nach Husum rd. 20 min Flughafen: Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 130 km entfernt)

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Objekt befindet sich im Zentrum von Tönning, gegenüber (westlich) des Schlossparks und rd. 70 m südlich des Marktplatzes.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise Nördlich grenzt ein Brillen- und Uhrengeschäft mit Paketannahmestelle an, gegenüber befinden sich der Schlosspark sowie die das Nationalparkamt Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Das südlich belegene Gebäude (Herrengraben 10/12) scheint zum Ortstermin leerzustehen.
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin waren keine wesentlichen Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	i. W. eben; Garten mit Südwestausrichtung

4.2 Gastronomiemarkt in Deutschland und in Tönning

4.2.1 Gastronomische Konzepte

Gemäß Bienert [18] wird i. W. zwischen zwei grundlegenden gastronomischen Konzepten unterschieden:

- Systemgastronomie (standardisierte und vereinheitlichte Organisationsstrukturen mit hoher Professionalität hinsichtlich Planung, Bau, Betrieb, z. B. McDonalds, Hallo Pizza, Subway, Block House, Nordsee, ...) - i. d. R. stark ausgeprägte Markenwirkung
- Individualgastronomie (systemähnliche Strukturen kreativer und engagierter Betreiber versus „opportunistisch" geführter Einzelbetriebe) – Nachhaltigkeit und Markenwirkung stark von der Unternehmerpersönlichkeit abhängig

4.2.2 Aktuelle Trends in der Gastronomie

Laut **Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026** [17] verändern sich die Rahmenbedingungen in der Gastronomie spürbar:

- Der Gast wird preissensibler.
- Frequenzrückgänge
- positive Umsatzentwicklung nach dem „Corona-Tal"
- Umsatzsteuersenkung seit dem 01.01.2026 auf 7 %
- beschleunigte Filialisierung und Systematisierung, Digitalisierung, Heimlieferung, Automatisierung
- Markenbildung als Navigationsanker und Vertrauensanker
- Trend zu erlebnisorientierten Konzepten

Aktuell befindet sich die Gastronomie, auch an der Nordseeküste, in einer strukturellen Krise aufgrund von

- Kostensteigerungen (Personal, Energie, Wareneinsatz),
- Umsatzrückgängen (Frequenz: Man geht z. B. seltener Essen und trinkt dann auch weniger.),
- drastisch geänderten Öffnungszeiten (Personalmangel).

Auszüge aus dem **DEHOGA-Zahlenspiegel 4. Quartal 2025** [19]:

„Das Gastgewerbe in Deutschland befindet sich weiterhin in einer angespannten wirtschaftlichen Situation. Die Branche hat auch 2025 real (preisbereinigt) das sechste Jahr in Folge Umsatzverluste verbucht. Gleichzeitig belasten die massiv gestiegenen Kosten die Betriebe, so dass auch die inflationsbedingten nominalen Umsatzsteigerungen in der Regel nicht zu Gewinnsteigerungen führen. Die Kosten für Waren, Personal und Energie sind seit 2022 - dem Beginn des Ukraine-Krieges - teilweise um bis zu 40% gestiegen. Eine weitere Belastung für die Betriebe stellt die Erhöhung des Mindestlohnes um 8,4% zu Beginn des Jahres 2026 dar.

Zudem leidet insbesondere die Gastronomie weiterhin unter dem schwachen privaten Konsum und der hohen Preissensibilität der Gäste.

(...)

Insolvenzen: Es gab im Zeitraum Januar bis November 2025 2.314 beantragte Insolvenzverfahren im Gastgewerbe (+25,8% ggü. Vorjahr). Die Zahl der Insolvenzen ist damit deutlich stärker gestiegen als in der Gesamtwirtschaft (+11,0%).

Preisentwicklung: Der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes zeigt, dass die Preise für Gaststättendienstleistungen im Januar 2026 ggü. Januar 2022 – vor Beginn des Ukraine-Krieges - um 28,2%

gestiegen sind. Gleichzeitig sind aber die Preise für Lebensmittel, Getränke oder Energie teilweise um über 30% gestiegen.

Arbeitskosten: Die Arbeitskosten sind im Gastgewerbe im 4. Quartal 2025 ggü. dem 4. Quartal 2019 um insgesamt 39,6% gestiegen (Arbeitskostenindex des Statistischen Bundesamtes).“

4.2.3 Gastronomiemarkt in Tönning

Aufgrund der Ortsgröße (rd. 4.800 Einwohner) ist Tönning kein großer Markt für Ganzjahresgastronomie, sondern ein eher touristisch geprägter Kleinstadtmarkt. Neben der Einwohnerschaft selbst ist die Zusatznachfrage durch Tourismus (Feriengäste, Ausflügler) entscheidend.

Durch das Multimar Wattforum, den historischen Hafen und die Eiderlage ist Tönning ein attraktives Besucherziel, auch wetterunabhängig. Nach dem Rekord-Tourismusjahr 2025 für Schleswig-Holstein sind die Buchungen seit Beginn 2026 jedoch rückläufig.

Der regionale Gastronomiemarkt in Tönning kann wie folgt charakterisiert werden:

- kleiner lokaler Markt
- touristisches Ausflugsziel: Hafenlage, Multimar-Wattforum
- Abhängigkeit von Saison und Wetter
- Konsumzurückhaltung / verringerte Frequenz aufgrund gestiegener Preise
- deutlicher Personal- Fachkräftemangel, u. a. als Folge der Corona-Krise, besonders spürbar durch benachbarte Tourismus-Schwerpunkte wie Sankt Peter-Ording
- vielseitiger Wettbewerb innerhalb des Ortes in zwei historisch geprägten Zonen:
    - Der historische Hafen mit Fisch- und Regionalrestaurants entlang der Hafenpromenade, insbesondere in der Tourismussaison frequentiert.
    - Der Marktplatz und die Innenstadt mit internationalen Angeboten sowie Cafés und Imbisse für den Alltagsbedarf.
- Wettbewerb in umliegenden Orten (Sankt Peter-Ording, Husum, Friedrichstadt, Büsum)
- hohe Betriebskosten durch Kostensteigerungen bei Energie, Lebensmitteln und Personal
- Preiserhöhungen für Speisen und Getränke, um die Rentabilität zu sichern

4.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:
ca. 41,6 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 540 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

4.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Klinker; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• einseitige Grenzbebauung (nördlich); • Grenzbebauung durch das Lagergebäude (südlich, östlich); • Grenzbebauung durch die auf dem südlichen Nachbargrundstück befindliche Garage; • straßenseitig eingefriedet durch Holztor
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:	Gemäß Auskunft per E-Mail vom 26.02.2026 des Kreises Nordfriesland, Fachdienst Umwelt, ist dort bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt dort auch keine Eintrag im Altlastenkataster vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher als altlastenfrei unterstellt.

4.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: ***(nur nachrichtlich, ohne Bewertung!!!)***	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 608, folgende Eintragungen: • Grunddienstbarkeit (Wegerecht): "Nur lastend auf dem früheren Flurstück 146/2 Flur 18 Gemarkung Tönning lastend: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der in Stadt Tönning Band I Blatt Nr. 40 verzeichneten Parzellen 144/2 und 145/2 Kartenblatt 18 der Gemarkung Stadt Tönning nach Maßgabe der Bewilligung vom 15.03.1923 eingetragen am 24.03.1923. (...)" • Sanierungsvermerk: "Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 16.12.2020." • Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind der Unterzeichnerin nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.6 Öffentlich-rechtliche Situation

4.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine 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 in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: (vgl. Anlage 5)	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Tönning verfügt über eine Stellplatzsatzung.
Erhaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung (Erhaltungssatzung der Stadt Tönning aus dem Jahr 1987). Diese umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Tönning und die in der Gründerzeit entstandene Werftsiedlung mit den Straßenzügen Festungs-, Friesen- und Danckwerthstraße. Ziel ist es, die städtebaulichen Eigenarten aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Der Abbruch, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen hiernach einer Genehmigung.
Ortsgestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Ortsgestaltungssatzung (Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tönning aus 2005, 1. Änderung aus 2022 und 2. Änderung aus 2026). Diese umfasst das Gebiet der Altstadt Tönning.
Sanierungssatzung:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung über das Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Tönning wurde am 20.08.2020 durch die Stadtvertretung beschlossen und trat zum 05.10.2020 in Kraft. Die Sanierungssatzung und das Integrierte Entwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung können unter www.toenning.de/rathaus/staedtebauforderung eingesehen werden. Der Sanierungsträger ist n. A. bestellt. In 2023 begann die Umsetzung. Für die ersten 10-12 Jahre sind n. A. die Maßnahmen für den Innenstadt- und Hafenbereich vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahme wird im "umfassenden Verfahren" durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB finden Anwendung (insbesondere Bestimmungen über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen). Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Sanierungsmaßnahmen sollen innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Reicht die Frist nicht aus, kann sie durch Beschluss verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Gutachten der Fa. BIG Städtebau GmbH sind folgende Entwicklungsziele definiert: •Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben •Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken

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

Gemäß Auskunft der Stadt Tönning vom 12.02.2026 sind bislang keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und geplant, welche das Bewertungsobjekt tangieren könnten. Ob und inwieweit eine Umgestaltung des Marktplatzes/Schlossparks in Bezug auf mögliche Kosten der Anwohner zu berücksichtigen ist, kann derzeit nicht beantwortet werden. Entsprechendes gilt für etwaige Ausgleichsbeiträge.

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.

4.6.3 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 geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:
(vgl. Anlage 6)

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

Die Erschließungsbeitragssatzung aus dem Jahre 2012 wurde im Jahr 2022 aufgehoben.

4.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation 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.

4.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wurde zum Ortstermin nicht geöffnet. Es wird daher auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen bewertet. Demnach ist das Grundstück mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt. Das Restaurant ist zum Wertermittlungsstichtag geschlossen.

Die Internetseite des Restaurants:

https://www.weingartenamschlosspark.de/

Fotos zum Restaurant finden sich im Internet u. a. unter:

https://www.tripadvisor.de/Restaurant_Review-g660481-d3747838-Reviews-Weingarten_am_Schlosspark-Toenning_Schleswig_Holstein.html

Beschreibung dort: "Das Ambiente ist sehr gemütlich und im "älteren" Stil eingerichtet."

https://de.restaurantguru.com/Weingarten-am-Schlosspark-Tonning

In den Bauunterlagen von 2009 sind folgende Angaben zum geplanten Restaurant vorhanden:

- Restaurant für internationale Küche mit Café und integriertem Weinlokal mit Weinhandel
- Durchführung von Veranstaltungen und Events verschiedener Art
- Lage im umsatzstärkeren Innenstadtbereich durch die unmittelbare Nähe zum Marktplatz, Kirche und Schlosspark

Das Restaurant des Bewertungsobjektes ist demnach der Individualgastronomie zuzuordnen.

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 Restaurant- und Wohngebäude

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes, zweigeschossiges, teilunterkellertes Restaurant- und Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem Anbau

Baujahr, Modernisierungen:

- Der älteste Vorgang in der Bauakte stammt aus dem Jahr 1909 hinsichtlich eines Neubaus von Stall und Waschküche (Grenzbebauung) sowie Abbruch der alten Waschküche.
- Bauschein 309/61: Fassadenerneuerung
- Bauschein 325/64: Errichtung eines Schornsteins, Ausbau eines Öltanklagerraumes und Heizraums, Einbau eines Ölheizungskessels mit 38.000 WE und Aufstellung von 2 Batterietanks je 2.000 l und eines 1.000 l Tanks
- Bauschein 766/65: Änderung der Nutzungsart eines Raumes, hier: Errichtung einer Garage (Garage im Stall, sowie Umbau des Stallgebäudes für die Unterbringung eines Heizkessels und von Öltanks zur Beheizung des Wohngebäudes, Bau eines Heizungskanals auf dem Hof)
- Bauschein 349/66: Einbau von zwei Fenstern
- Bauvorbescheid 304.32-600100292008 aus dem Jahr 2008: Nutzungsänderung zu einer Gaststätte
- Baugenehmigung 604.15-600204842009 aus dem Jahr 2009: Umnutzung zu Gaststätte (ehem. 3-Familienhaus)
  EG: Umbau und Umnutzung zu Gaststätte
  OG: unverändert bis auf den neu anzulegenden Zugang über die

	vorhandene Stahltreppe und den neu entstandenen Abstellraum (vorher Treppe), Zusammenlegung der ehem. 2 Wohneinheiten zu 1 Betreiberwohnung DG: unverändert (zu Wohnung im OG) (insgesamt 1 Wohneinheit im OG/DG)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
Straßenansicht:	freistehendes, zweigeschossiges, rotes Backsteingebäude mit anthrazitfarben gedecktem Walmdach ohne Aufbauten, weißen Sprossenfenstern und kleinem Erker im Erdgeschoss

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Kriechkeller mit Fettabscheider und Kühltechnik für Restaurant

Höhe gem. Bauunterlagen: 1,60 m

Erdgeschoss:
Restaurant, bestehend aus Windfang, Vorflur, Empfang, 3 Gasträumen mit insgesamt 30 bzw. 33 Sitzplätzen (tlw. sind in den Bauzeichnungen 30 Sitzplätze angegeben, teilweise auch 33 Sitzplätze), WC-Anlage, Küche, Personal-WC (siehe Grundriss)

Raumhöhe im Bereich der Gasträume zw. 3,05 und 3,11 m (gem. Bauunterlagen)
Raumhöhe im Bereich Anbau (Küche, Personal-WC): 2,53 m (gem. Bauunterlagen)

Obergeschoss:
Wohnung (siehe Grundriss)

Dachgeschoss:
Wohnung (siehe Grundriss)

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

Konstruktionsart:	Teilmassivbau
Fundamente:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) soweit erkennbar gemauert in 1 1/2 Stein d = 36 cm auf Felsen
Kelleraußenwände:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) 1 1/2 Stein d = 36 cm Sockel über Gelände 0 bis 40 cm

Umfassungswände:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) • Erdgeschoss: 1 1/2 Stein d = 36 cm + Putz im Innenbereich, Naturklinker, rot • Anbau und Obergeschoss: 1 Stein = 24 cm + Putz im Innenbereich, Naturklinker, rot
Innenwände:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) • tragende Innenwände Mauerwerk • nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) Holzbalkendecken mit Einschub und Hobeldielenbelag Unterer Abschluss bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen: • Bestand Beton oder Klinker im Keller • Beton, Dämmung, Estrich und Belag im Anbau
Treppen:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) Kelleraußentreppe: in Stein Geschosstreppe: Zugang von außen zum OG über Stahltreppe mit Podest Boden- und Spitzbodentreppen: Bodenluke
Hauseingang(sbereich):	von der Straße aus nicht einsehbar (geschlossenes Holztor)
Dach:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009) Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Walmdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	k. A. möglich
	in der Bewertung unterstellt: einfach bis mittel
Heizung:	Gemäß Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers verfügt das Objekt über eine Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung der Fa. Brötje, eingebaut im Jahr 2001. Die Abgaswertemessung im Jahr 2023 war nach Angaben i. O. Im vergangenen Jahr wurde der Zugang zum Objekt verwehrt. Daher liegen keine aktuellen Messergebnisse vor.
Lüftung:	k. A. möglich
	in der Bewertung unterstellt: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	k. A. möglich

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
Wandbekleidungen:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
Deckenbekleidungen:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
	(gem. Fotos im Internet mit Stuckverzierungen im Restaurant)
Fenster:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009)
	Bestand Kunststoff und Holz mit Isolierverglasung, Dreh- und Drehkipp
	Von der Straße aus sind 2-fach-isolierverglaste weiße Sprossenfenster sichtbar sowie Dachflächenfenster im Dachgeschoss.
Türen:	(gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009)
	<u>Eingangstür, Außentüren</u>: Holztüren
	<u>Zimmertüren</u>: Holztüren
	(Gem. Fotos im Internet im Restaurantbereich historische Füllungstüren.)
sanitäre Installation:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)

Küchenausstattung:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
Grundrissgestaltung:	gem. der vorliegenden Grundrisse (zur tatsächlichen Örtlichkeit sind k. A. möglich, da keine Innenbesichtigung stattfand) • im Erdgeschoss zweckmäßig für das Restaurant • im Obergeschoss teilweise unwirtschaftlich (mehrere Flure, "gefangene" Räume)

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• außen liegende Geschosstreppe zum Obergeschoss • Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus)
Besonnung und Belichtung:	Das Gebäude ist stark mit Efeu bewachsen. Straßenseitig steht eine Birke nahe am Gebäude. Zum Gartenbereich sind k. A. möglich (Besichtigung von der Straße aus).
Bauschäden und Baumängel:	Beim Ortstermin wurden Baumängel/-schäden festgestellt, u. a.: • Es sind verschiedene Mauerwerksschäden vorhanden (Abplatzungen, Verfärbungen, Verfugungsschäden). • Die Dachrinne ist defekt. • Das Gebäude ist stark mit Efeu bewachsen. • Auf dem Dach wächst Moos. • Vor dem Gebäude wächst eine Birke. • Das Objekt wirkt ungepflegt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	• unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), • mangelnde Wärmedämmung Diese Objekteigenschaften werden in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt (Ausstattungsstandard, Nutzungsdauern, Mietansatz u. a.).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach mäßig. Es besteht sichtbarer Unterhaltungsstau.

5.3 Nebengebäude

Lagergebäude (Lagerraum, Kühlraum), ehem. Stall bzw. Garage

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- gem. Baubeschreibung zu Baugenehmigung 604.15-600204842009: Befestigung der Verkehrsflächen/Wege mit Betonplatten (Bestand)
- Gemäß im Internet befindlichen Fotos des Objektes vom Innenhof ist dort eine offene Überdachung vorhanden (Holzkonstruktion mit Well-Lichtplatten)
- im Übrigen sind keine Angaben möglich (Besichtigung von der Straße aus)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten, Vorbemerkung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 25832 Tönning, Herrengraben 8 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tönning	608	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tönning	18	2/1	540 m²

Das Objekt wird zunächst entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen als Restaurant- und Wohngebäude bewertet (vgl. Abschnitt 6.2). Die Wertermittlung erfolgt dabei ohne Mobiliar/Inventar (Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Es konnte daher nicht festgestellt werden, ob Inventar im Restaurantbereich vorhanden ist.).

Da das Restaurant zum Wertermittlungsstichtag jedoch geschlossen ist und sich der Gastronomiemarkt in einer Krisensituation befindet, wird zusätzlich eine Wertermittlung im Hinblick auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus durchgeführt (vgl. Abschnitt 6.3). Hierbei ergibt sich ein höherer Verkehrswert als bei der Bewertung als Restaurant- und Wohngebäude.

Ggf. wäre auch eine Umnutzung als 3-Familienhaus denkbar. Da das Objekt jedoch zum Ortstermin nicht begehbar war, ist der hierfür erforderliche Umbauaufwand nur schwer abschätzbar, ggf. wären zusätzliche Brandschutzmaßnahmen etc. erforderlich. Eine optimale Raumaufteilung erscheint zudem schwierig (z. B. hinsichtlich eines 2. Wohnzimmers). Bei einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard ergäbe sich auch bei einer Umnutzung als 3-Familienhaus kein höherer Verkehrswert als bei einer Folgenutzung als Zweifamilienhaus.

Der Verkehrswert des Objektes wird daher aus der Bewertung im Hinblick auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus abgeleitet (vgl. Abschnitt 6.3.4.5).

6.2 Bewertung als Restaurant- und Wohngebäude

6.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Unterzeichnerin wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das **Ertragswertverfahren** - für den Restaurantbereich in der Ausformung des Pachtwertverfahrens - an, da das Objekt vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist. Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den ortsüblichen Einnahmen und den Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Unterstützend kommt im vorliegenden Wertermittlungsfall auch das **Sachwertverfahren** zur Anwendung, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden, z. B. Eigennutzungsfähigkeit der vorhandenen Wohnung. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Sachwertes beurteilt, weil die Bausubstanz mit für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und objektüblichen Sachwertfaktoren zur Verfügung.

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

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

6.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/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 bis II
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) - Wohnen, Gastronomie
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	540 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 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)	=	**100,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,150	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche) - Wohnen, Gastronomie	×	1,150	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	132,25 €/m²	
Fläche (m²)	300	540	×	0,980	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I bis II	II	×	1,100	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**142,57 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**142,57 €/m²**	
Fläche	×	540 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	76.987,80 € **rd. 77.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 insgesamt **77.000,00 €**.

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
∅ Kaufpreis in €/m² Grundstücksgröße	47	44	46	49	50	62	70	70	84	85	70	77

Gemäß Sprengnetter ImmoWertIndex sowie einschlägiger Veröffentlichungen im Internet sind keine wesentlichen Preisänderungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Region des Bewertungsobjektes seit Jahresbeginn 2024 eingetreten. Vor dem Hintergrund der nach wie vor wirtschaftlich angespannten Lage im Gastronomiebereich wird davon ausgegangen, dass auch hier keine wesentlichen Preisänderungen eingetreten sind.

Eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

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 vorteilhaft (für Wohnen und auch Gastronomie) nach WSW ausgerichtet.

Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone ist durch die Nähe zum Markplatz und zum Schlossgarten ebenfalls vorteilhaft.

Insgesamt wird daher eine Lage-Umrechnungskoeffizient von 1,15 für angemessen erachtet.

E3

Der Bodenrichtwert ist für Wohnbauflächen definiert. Das Bewertungsobjekt wird jedoch im Erdgeschoss gewerblich genutzt (Restaurant). Für die Mischnutzung wird daher ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 15 % angehalten.

E4

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

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

E5

Der Bodenrichtwert ist für I bis II-geschossige Bauweise definiert. Das Bewertungsgrundstück ist II-geschossig bebaut.

Der Wertzuschlag erfolgt in Anlehnung an das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp.

6.2.3 Ertragswertermittlung

6.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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) 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.

6.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Restaurant- und Wohngebäude sowie Nebengebäude	Restaurant EG inkl. Nebengebäude und KG (anteilig)	151,6	9,89	1.500,00	18.000,00
	Wohnen OG, DG	152,7	7,14	1.090,00	13.080,00
Summe		304,4		2.590,00	31.080,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**31.080,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.190,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**24.889,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens **6,00 %** von **77.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**4.620,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**20.269,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **6,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **23** Jahren Restnutzungsdauer	×	**12,303**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**249.374,43 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**77.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**326.374,43 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**326.374,43 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**55.000,00 €**
Ertragswert	=	**271.374,43 €**
	rd.	**271.000,00 €**

6.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags sind die aus dem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird zur Ermittlung des Rohertrages bei Hotel- und Gastronomieobjekten das Pachtwertverfahren vorgeschlagen. Hierbei wird i. d. R. von den Jahresumsätzen des jeweiligen Betriebes ausgegangen und die üblicherweise gezahlten Pachten als prozentuale Anteile der Jahresumsätze beschrieben. Dabei werden die im Allgemeinen üblichen Pachtsätze durch zusätzliche Faktoren hinsichtlich der Lage, des Mobiliars, der Funktionalität und des Erscheinungsbildes an die jeweils vorliegenden Verhältnisse angepasst.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Das Restaurant ist zum Wertermittlungsstichtag geschlossen. Umsatzzahlen und/oder betriebswirtschaftliche Auswertungen der Vorjahre für das Objekt liegen zur Gutachtenerstattung nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der nachfolgenden Prämissen / Annahmen sowie auf den in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur angegebenen durchschnittlichen Umsätzen für Restaurants.

- Einstufung als gutes Restaurant der Individualgastronomie (Das Restaurant „Weingarten am Schlosspark“ wird bei tripadvisor.de mit 4,6 von 5 möglichen Punkten als „ausgezeichnet“ bewertet. Die letzte Bewertung ist aus dem Jahr 2023. Es wird von Gästen u. a. wie folgt beschrieben: sehr gemütliches Ambiente, im „älteren“ Stil eingerichtet, sehr gutes und preiswertes Essen mit Liebe zum Detail.)
- grundsätzlich ansprechendes Erscheinungsbild (Das Bewertungsobjekt war zum Orstermin ungepflegt, das Erscheinungsbild dadurch eher abstoßend. Dieser Umstand wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bei dem pauschalen Wertabschlag für Baumängel/-schäden berücksichtigt.)
- zentrale Lage in touristisch geprägter Kleinstadt (unweit von Marktplatz und Schlosspark), jedoch geringere Passantenfrequenz und Sichtbarkeit als z. B. direkt am Markt oder am Hafen
- ausreichende Parkmöglichkeiten im Umfeld
- saisonaler Restaurantbetrieb (2 Monate p. a. geschlossen)
- 33 Sitzplätzen innen (In den Bauunterlagen sind teilweise 30, teilweise 33 Sitzplätze angegeben.)
- 40 (bis 50) Außen-Sitzplätze (geschätzt auf der Grundlage von im Internet befindlichen Fotos des Innenhofes)

<u>Pacht Gastronomie</u>

Liegen Bilanzen nicht vor (wie im vorliegenden Fall) oder werden sie als nicht geeignet angesehen, können die Warenumsätze je Einheit (z.B. je Stuhl) den Durchschnittsangaben der Literatur entnommen werden.

Die Angaben basieren auf Erhebungen der DEHOGA bzw. auf Erfahrungswerten aus der Branche. Bilanzen können nur dann als geeignet angesehen werden, wenn zu unterstellen ist, dass der Betrieb so geführt wird, dass ein möglichst optimales betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt wird.

Die Unterzeichnerin greift im vorliegenden Fall auf Durchschnittsangaben aus der Literatur sowie auf Erfahrungswerte zurück. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Warenumsätze, Belegungen und Pachtsätze sind als Grundlage für die Ermittlung einer angemessenen Gesamtpacht und damit des

Rohertrages geeignet.

Der Gastronomieumsatz bestimmt sich nach der Anzahl der Sitzplätze, dem Warenumsatz pro Sitzplatz und seiner Belegung [%]. Er ergibt sich aus:

Gastronomieumsatz = Anzahl der Sitzplätze × Warenumsatz × 365 Tage* × Belegungsquote

* bzw. Betriebstage/Jahr

Entsprechend der Restaurantnutzfläche sowie der vorliegenden Grundrisse ist eine Bestuhlungskapazität von 33 Sitzplätzen in den Gasträumen im Restaurant vorhanden bzw. möglich.

Auf der Grundlage von im Internet befindlichen Fotos des Innenhofes werden die möglichen Außensitzplätze auf mind. 40 Stück geschätzt. Platzkapazitäten auf Freiterrassen werden üblicherweise aufgrund der geringeren Nutzung nur zu 25 % berücksichtigt, hier als rd. 10 Stück (= 40 Stück*25%).

Insgesamt ist wir damit in dieser Wertermittlung von eine Bestuhlungskapazität von rd. 43 Sitzplätzen (= 33 Sitzplätze innen + 10 Sitzplätze außen) ausgegangen.

Gemäß Literaturangabe sind die nachfolgend dargestellten durchschnittlichen Umsätze für Restaurants bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung möglich, hier Auszug aus [5], Kleiber digital:

Warenumsätze in der Gastronomie		
Betriebsart Umsatzbereich	**Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt.**	**Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt.**
	2003	**2005**
Traditionelle Schankbetriebe Einfach bis gut Sehr gut ausgestattet Sehr gut ausgestattet in sehr guter Lage	ca. 2 500 bis 2 000	1 000 bis 2 000 2 000 bis 3 000 bis 5 000
Pubs Gute Sehr gute	ca. 2 000 bis 3 000 bis 4 500	
Bistros	ca. 2 500 bis 4 500	2 000 bis 5 000
Gaststätten Einfach gut bürgerliche und in guter Lage	ca. 1 500 bis 2 000 ca. 2 000 bis 4 000	1 000 bis 2 000 1 500 bis 4 000
Restaurants gute Sehr gute Spezialitätenlokale	ca. 2 000 bis 4 600 bis 7 700	1 500 bis 5 000 2 000 bis 8 000
Spezialitätenlokale	ca. 3 600 bis 9 200	2 000 bis 8 000
Cafés/Eisdielen	ca. 2 000 bis 4 600	2 000 bis 5 000
Diskotheken	ca. 2 600 bis 7 100	2 000 bis 7 000
Hallenbetriebe	ca. 1 000 bis 3 100	

Quelle: Riedel/Busse Gastgewerbliche Schriftenreihe Nr. 57 der DEHOGA

Bei [1] Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen sind folgende durchschnittliche Warenumsätze für Restaurants und Gaststätten pro Stuhl und Jahr veröffentlicht.

	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt., ca. [1] **Stand Dezember 2014**	
	von	bis
Gaststätten		
• einfache	1.500	3.000
• gute	3.000	6.000
Restaurants		
• einfache	1.500	4.000
• gute	2.500	5.500
• sehr gute	4.500	7.000
• Luxus	5.000	10.000

[1] Die Einordung in die Spanne ist vorrangig von der Beurteilung der Lage und der Ausstattung des Betriebes abhängig.

Aufgrund der Umsatzentwicklung in der Gastronomie seit 2014 bzw. 2005 sind die o. g. Umsatzzahlen zur Anpassung auf das Jahr 2026 um rd. 30 % anzupassen.

Außerdem sind beim Warenumsatz auch der Saisonbetrieb zu berücksichtigen. Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Restaurant 2 Monate pro Jahr geschlossen ist.

Die Unterzeichnerin hält auf dieser Grundlage einen durchschnittlichen Umsatz pro Stuhl von rd. 5.150 € (= 4.750 * 1,30 * 10/12)für angemessen.

Warenumsatz pro Stuhl/Jahr (ohne MwSt.)		5.150 €
Anzahl Stühle		43
Warenumsatz Gastronomie insgesamt		221.450 €
Basis-Umsatz-Pachtsatz (gutes Restaurant gem. DEHOGA)		9%
Anpassung	Lage/äußere Erscheinung	10%
	für Mobiliar (Bewertung ohne M.)	-20%
	für Funktionalität	0%
	insgesamt	-10%
Pachtsatz Gastronomie	9% x 90%	8,1%
Pachtrohertrag Gastronomie		**17.937 €**
monatlich, pro m² NF gesamt (inkl. KG, Nebengebäude)		**9,86 €**
monatlich, pro m² NF im Hauptgebäude		**13,28 €**

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich damit eine marktüblich erzielbare Pacht, welche den Jahresrohertrag des Eigentümers darstellt.

Die sich hieraus ergebende monatliche Miete kann gemäß Sprengnetter [2] mit Hilfe örtlicher durchschnittlicher Ladenmieten plausibilisiert werden.

Otto Stöben veröffentlicht in seinem Marktbericht II/2025 folgende Ladenmieten für die Kreisstadt Husum:

	kleine Ladenflächen (<100 m²)	große Ladenflächen (> 100 m²)
sehr gut	20,00 €	16,00 €
gut	12,00 €	9,00 €
mittel	6,00 €	7,00 €
einfach	5,00 €	5,00 €

Ausgangswert Husum (Miete pro m²)		9,00 € /m² NF
Anpassung Tönning		93%
geschätzte Ladenmiete, Lage Bewertungsobjekt		8,40 € /m² NF
Umrechnungsfaktor nach Kranich in [2], S. 9/22/4/13		1,5
Abschlag Saisonbetrieb	(= 10/12)	0,83
überschlägige Gaststättenmiete, Lage Bewertungsbojekt		10,50 € /m² NF

Die ermittelte Pachtrohertrag ist auf dieser Grundlage als plausibel zu beurteilen.

Miete Wohnen

Die Wohnung im OG/DG konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht besichtigt werden. Bei der Mietableitung wird daher ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (sofern vorhanden),
- aus dem Immobilienmarktbericht des Kreises Schleswig-Flensburg,
- der eigenen Mietpreissammlung der Sachverständigen sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt, hier insbesondere die überdurchschnittliche Größe der Wohnung sowie die Lage über einem Restaurant.

Der IVD sowie Otto Stöben veröffentlichen in Ihren Marktberichten folgende Mieten für die Kreisstadt Husum:

	Otto Stöben (Marktbericht II/2025)	**IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2025** Wohnungsmieten, nettokalt, bezugsfrei, Bestand, wohnwerttypische Ausstattung und Größe (i. d. R. 70 m³, 3 Zi.)
sehr gut	13,00 €	13,00 €
gut	11,00 €	11,00 €
mittel	9,00 €	9,00 €
einfach	8,00 €	7,00 €

Die durchschnittlichen Mieten in Tönning liegen gemäß www.immoscout24.de liegen etwas unterhalb der Mieten in Husum.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	540,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	153,00 m² × 14,40 €/m²	2.203,20 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	152,00 m² × 14,40 €/m²	2.188,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		261,60 €
Gewerbe	3,5 % vom Rohertrag		630,00 €
Summe			6.190,60 €

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen unter Berücksichtigung der Art, Lage, Ausstattung und Risiko des Objektes.

Restaurants sind risikoreiche Kapitalanlagen. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen

Grundstücksmarktbericht und auch keine Liegenschaftszinssätze. Gemäß überregionaler Untersuchungen und anerkannter Veröffentlichungen verzinsen sich Hotels und Gaststätten zwischen 4,5 und 8,5 %. In Topstandorten liegen die Liegenschaftszinssätze niedriger. In der Vor-Corona-Zeit waren sinkende Liegenschaftszinssätze zu beobachten.

Quelle	**Liegenschaftszinssatz i. M.**
[1] Sprengnetter, S. 3.41/6/1: Restaurants (Stand 12/2014)	6,00 % (4,50 – 6,75 %) selten < 6,75 %
[18] Bienert: Gastronomie (Stand 2018)	(4,5 % bis 7,5 %) (individueller Ansatz gem. Risikoprofil)
[5] Kleiber: Hotels und Gaststätten (HypZert 2018)	6,0 – 8,5 %
IVD (Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland) (Stand 01.01.2026)	5,0 – 8,5 %

Aktuell befindet sich die Gastronomie, auch an der Nordseeküste, in einer strukturellen Krise aufgrund von

- Kostensteigerungen (Personal, Energie, Wareneinsatz),
- Umsatzrückgängen (Frequenz: Man geht z. B. seltener Essen und trinkt dann auch weniger.),
- drastisch geänderten Öffnungszeiten (Personalmangel).

Diese Krisenmerkmale sind in den angesetzten Pachtwerten sowie in den o. g. älteren Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen noch nicht berücksichtigt und müssen daher in die Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes einfließen.

Das Bewertungsobjekt wird zudem als Saisonbetrieb eingeschätzt und ist zum Wertermittlungsstichtag geschlossen.

Für den Bereich des Restaurants wird daher zum Wertermittlungsstichtag höherer ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 8,0 % für angemessen erachtet.

Für den Bereich der Betreiberwohnung ist ein wohnwirtschaftlicher Liegenschaftszinssatz anzuhalten, hier geschätzt mir rd. 3,2%. Im gewichteten Mittel ergibt sich so ein Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 %.

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 (vgl. Sachwertverfahren) 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.

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: Restaurantgebäude mit Betreiberwohnung

Das historische Gebäude (Baujahr vermutlich vor 1900) wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1890 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 136 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• Baumängel/-schäden, pauschal rd.	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-40.000,00 €
• Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (Wertermittlung nach dem äußeren Anschein)	-30.000,00 €	
• Anlaufkosten Restaurant	-10.000,00 €	
Summe		-55.000,00 €

Anlaufkosten Restaurant

Das Restaurant ist zum Wertermittlungsstichtag geschlossen. Bei einer Wiedereröffnung ist der Umsatz i. d. R. in den ersten beiden Jahren um 25 - 30 % geringer als im laufenden Geschäft. Die erzielbare (umsatzabhängige) Pacht ist dadurch ebenfalls entsprechend geringer.

6.2.4 Sachwertermittlung

6.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf

ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden,

nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

6.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		**Restaurant- und Wohngebäude**	**Lagerhaus**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	810,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	510,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	413.100,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	798.935,40 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	798.935,40 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 23 Jahre 71,25 % 0,2875	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	229.693,93 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	239.693,93 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**259.693,93 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**10.387,76 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**270.081,69 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**77.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**347.081,69 €**
Sachwertfaktor	×	**0,95**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**329.727,61 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**55.000,00 €**
Sachwert	=	**274.727,61 €**
	rd.	**275.000,00 €**

6.2.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Restaurant- und Wohngebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,5			0,2
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	52,0 %	27,5 %	9,0 %	4,6 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	

Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Restaurantgebäude mit Betreiberwohnung

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	6,9	45,89
2	740,00	52,0	384,80
3	875,00	27,5	240,63
4	1.230,00	9,0	110,70
5	1.550,00	4,6	71,30
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 853,32 gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		853,32 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	x	0,860
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• freistehende WGH	x	1,000
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Kriechkeller, Anbau n. unterkellert	x	0,960
• Geschosshöhen	x	1,150
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	810,18 €/m² BGF
	rd.	810,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Restaurantgebäude mit Betreiberwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe Stahl	6.000,00 €
Kelleraußentreppe	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche

Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (259.693,93 €)	10.387,76 €
Summe	10.387,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur bestimmt.

Bei [1] Sprengnetter, S. 3.03/4.9/4 sind Sachwertfaktoren für reine Gaststättengrundstücke veröffentlicht, welche auf einer empirischen Analyse von Sprengnetter Immobilienbewertung beruhen und n. A. durch eine Vielzahl bestätigender Aussagen von Anwendern gestützt werden.

Die Sachwertfaktoren schwanken bei geringer Auslastung und niedrigem vorläufigem Sachwert zwischen 0,95 und 1,20.

Aufgrund der aktuellen strukturellen Kriese im Gastronomiebereich ist hier ein Sachwertfaktor im unteren Bereich angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

6.2.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.2.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.2.7 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

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

6.2.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **271.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **275.000,00 €**

ermittelt.

6.2.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich in erster Linie um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,60 (c) und beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in

ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überregionaler empirischer Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (Umsatzpacht gem. Literatur, überregionale Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz gem. Literatur) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,60 (b) = **0,600** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,60 (c) × 0,60 (d) = **0,360.**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [275.000,00 € x 0,360 + 271.000,00 € x 0,600] ÷ 0,960 = rd. **273.000,00 €.**

6.2.7.3 Verkehrswert entsprechend der aktuellen Nutzung

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 25832 Tönning, Herrengraben 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönning	608	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönning	18	2/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 entsprechend der aktuellen Nutzung mit rd.

275.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert liegt unterhalb des Verkehrswertes im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus (vgl. Kapitel 6.3). Der Verkehrswert des Objektes wird daher in diesem Gutachten auf Basis einer unterstellten Folgenutzung als Zweifamilienhaus abgeleitet (vgl. Kapitel 6.3.4.5).

6.3 Bewertung im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus

6.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/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 bis II
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	540 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 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)	**=**	**100,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,150	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	115,00 €/m²	
Fläche (m²)	300	540	×	0,980	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I bis II	II	×	1,100	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**123,97 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**123,97 €/m²**	
Fläche	×	540 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	66.943,80 € **66.900,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 insgesamt **66.900,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Vgl. Erläuterungen in Kapitel 6.2.2.

6.3.2 Sachwertermittlung

6.3.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	Anbau	Lagerhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	813,00 €/m² BGF	789,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	401,80 m²	108,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	326.663,40 €	85.212,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	631.767,02 €	164.800,01 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	631.767,02 €	164.800,01 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	28 Jahre	
• prozentual		65,00 %	65,00 %	
• Faktor	x	0,35	0,35	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	221.118,46 €	57.680,00 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.118,46 €	57.680,00 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**308.798,46 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**12.351,94 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**321.150,40 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**66.900,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**388.050,40 €**
Sachwertfaktor	×	**1,10**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**426.855,44 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**95.000,00 €**
Sachwert	=	**331.855,44 €**
	rd.	**332.000,00 €**

6.3.2.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,5			0,2
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	52,0 %	27,5 %	9,0 %	4,6 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	6,9	45,20
2	725,00	52,0	377,00
3	835,00	27,5	229,63
4	1.005,00	9,0	90,45
5	1.260,00	4,6	57,96

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	800,24
gewogener Standard = 2,7		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		800,24 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	x	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,860
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag für Kriechkeller	x	0,950
• Geschosshöhe	x	1,150
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	789,10 €/m² BGF
	rd.	789,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	6,9	49,68
2	800,00	54,3	434,40
3	920,00	27,5	253,00
4	1.105,00	9,0	99,45
5	1.385,00	2,3	31,85
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 868,38 gewogener Standard = 2,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		868,38 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	X	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,860

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Geschosshöhen	x	1,150
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	901,77 €/m² BGF
	rd.	902,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	789,00	316,42	78,75	621,34
Gebäudeteil 2	902,00	85,38	21,25	191,68
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**813,00**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Anbau

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG
gewogener Standard	2,7

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		760,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	X	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,860
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Geschosshöhen	x	1,150
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	789,22 €/m² BGF
	rd.	789,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
außen liegende Geschosstreppe	6.000,00 €
Kelleraußentreppe	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (308.798,46 €)	12.351,94 €
Summe	12.351,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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: Zweifamilienwohnhaus und Anbau

Das historisch errichtete Gebäude (vermutlich vor 1900) wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1890 = 136 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 136 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des benachbarten Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und objektspezifischen Anpassung

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• Baumängel/-schäden, pauschal rd.	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-80.000,00 €
• Wertabschlag für Umnutzung Gastronomie zu Wohnen / unterstellte Modernisierungen	-50.000,00 €	
• Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-30.000,00 €	
Summe		-95.000,00 €

6.3.3 Ertragswertermittlung

6.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus mit	Wohnen EG	112,6	8,79	990,00	11.880,00
Nebengebäude	Wohnen OG, DG	152,7	7,92	1.210,00	14.520,00
Summe		265,3		2.200,00	26.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**26.400,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.234,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**21.166,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,20 %** von **66.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.140,80 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**19.025,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **28** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,313**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**348.408,49 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**66.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**415.308,49 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**415.308,49 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**95.000,00 €**
Ertragswert	=	**320.308,49 €**
	rd.	**320.000,00 €**

6.3.3.2 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 (WoFlV; 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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (sofern vorhanden),
- der Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Kreises Schleswig-Flensburg (bei Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde gelegte Mieten),
- der Mietpreissammlung der Sachverständigen,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	265 m² × 14,40 €/m²	3.816,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		528,00 €
Summe			5.234,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

- der verfügbaren Angaben des benachbarten Gutachterausschusses (Kreis Schleswig-Flensburg) unter Hinzuziehung
- 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. Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

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.

Restnutzungsdauer

vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren

6.3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

6.3.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **320.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **332.000,00 €**

ermittelt.

6.3.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in

mittlerer Qualität (älterer Bodenwert, überregionaler Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in mittlerer Qualität (ausreichend gute Modellmieten, überregionaler Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,80 (b) = **0,800** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,80 (d) = **0,800.**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [332.000,00 € x 0,800 + 320.000,00 € x 0,800] ÷ 1,600 = rd. **326.000,00 €.**

6.3.4.5 Verkehrswert im Hinblick auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaute Grundstück in 25832 Tönning, Herrengraben 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönning	608	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Tönning	18	2/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 im Hinblick auf eine **Folgenutzung als Zweifamilienhaus** mit rd.

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend 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 25.06.2026

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge

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

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	252,17 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-358,09 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**1.225,03 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**12,31**
Verkehrswert/Reinertrag:	**15,35**

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.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein nach dem äußeren Anschein erstellt (Außenbesichtigung von der Straße aus).

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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 Schadensersatzhaftung 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.

6.4 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

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

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

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

Nordfriesland, ländlicher Bereich, individueller Wohnungsbau

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle [1]	792	726	578	562	573
Umsatz in T€ [1]	199.920	231.200	199.950	172.050	150.400
∅ Kaufpreis in T€ [1]	252	318	346	306	262
∅ Kaufpreis pro m² 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 ∅ Kaufpreis ggü. Vorjahr		20%	15%	-13%	-8%
∅ Kaufpreis in Bezug auf das Jahr 2024	91%	109%	125%	109%	100%

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

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

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

Im Rahmen der Gutachtenerstattung wurden zwei Auskünfte aus der Kaufpreissammlung angefordert, zum einen für Gaststättengrundstücke, und zum anderen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Gaststättengrundstücke

Hier wurden 6 Kaufpreise aus den vergangenen 2 Jahren mitgeteilt, welche zwischen rd. 600 €/m² WF/NF und > 15.000 €/m² NF streuen. Das Objekt mit dem höchsten relativen Kaufpreis ist ein sehr kleines Objekt in sehr guter Lage in Sankt Peter-Ording. Drei große Landgasthöfe im ländlichen Raum mit jeweils über 600 m² WF/NF wurden für < 1.000 €/m² WF/NF veräußert. Ein kleineres Objekt in Tönning in Aussichtslage (Wasserblick) erzielte rd. 2.000 €/m² NF.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Es wurden 12 Kauffälle mitgeteilt. Bei allen Kauffällen handelt es sich um Einfamilienhäuser, freistehend oder Doppelhaushälften.

	Kauffälle 2024 bis 2026 (12 Kauffälle insg.)	**Bewertungsobjekt**
Kaufpreis absolut im ∅	266 T€	325 T€
bzw. ermittelter Marktwert	(170 T€ - 540 T€)	
Kaufpreis/Marktwert pro m² WF im ∅	2.383 €/m²	1.225 €/m²
	(1.087 bis 3.857 €/m²)	
Wohnfläche im ∅	119 m²	265 m²
	(50 bis 230 m²)	
Grundstücksfläche im ∅	403 m²	540 m²
	(60 bis 854 m²)	
Baujahr im ∅	1923	historisch
	(1867 bis 1998)	
Gebäudetyp	EFH, freistehend oder DHH	ZFH, freistehend
Ausstattungsstandard im ∅ nach NHK 2010	2,8 (2,1 – 3,4)	2,7

- Für 2 Objekte wurden Kaufpreise > 3.000 €/m² gezahlt. Eines davon war besonders klein, das andere verfügt über Wasserblick über die Eider und ist überdurchschnittlich ausgestattet.
- Der mit Abstand geringste relative Kaufpreis wurde für das größte Objekt gezahlt, für welches zugleich der geringste Ausstattungsstandard angegeben ist.
- Die übrigen Objekte erzielten Kaufpreise zwischen rd. 1.900 € und 2.600 €/m² WF.
- 11 von 12 Kauffällen verfügen über Nebengebäude/Garagen.

Das Bewertungsobjekt ist im Gegensatz zu den vorliegenden Kauffällen ein Zweifamilienhaus. Die Gesamtwohnfläche liegt wesentlich über der Wohnfläche der mitgeteilten Kaufpreise. Der marktangepasste vorläufige Verkehrswert (vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale) beträgt rd. 420 T€ bzw. rd. 1.583 €/m² WF. Für die Umnutzung des Restaurants zu einer Wohnung fallen jedoch Umbaukosten an, insbesondere im Sanitär- und Küchenbereich. Zudem sind Baumängel/-schäden vorhanden. Zusätzlich wurde in der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung des Objektes berücksichtigt. Der ermittelte relative Kaufpreis liegt damit im unteren Bereich der vorliegenden Kaufpreisspanne.

3) Otto Stöben Marktbericht II/2025

Preise in €/m² Wohnfläche

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

Definitionen:

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

Kapitalanlagen, Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

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

4) Kreis Schleswig Flensburg, Immobilienmarktbericht 2023/2024

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in €/m² WF

	Anzahl	Mittelwert	Stdabw.
Baujahr 1900 bis 1920	15	1.520,74	663,49
WF 200 bis 300 m²	16	1.399,99	454,96

5) Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen

Rohertragsvervielfältiger für Restaurants (Stand Dezember 2014): 12 (9-15)

(Einordnung in die Spanne nach Objekt- und Standortqualität)

Bei der Bewertung als Restaurant- und Wohngebäude ergibt sich vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Rohertragsvervielfältiger von rd. 9,4 (= 31.080 €/330.000 €). Vor dem Hintergrund der aktuellen strukturellen Krise in der Gastronomie ist dies plausibel.

6) Immobilienscout24.de
Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnhäuser in Tönning wird in Q2/2026 mit 2.490 €/m² Wohnfläche angegeben.

7) Immowelt.de
Der durchschnittliche Preis für Wohnhäuser zum Kauf in Tönning wird für Q2/2026 mit rd. 2.398 €/m² Wohnfläche (Spanne 1.108 €/m² bis 4.796 €/m² WF) angegeben.

6.5 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 nach dem äußeren Anschein (ohne Innenbesichtigung) für ein Restaurant- und Wohngebäude (Restaurant geschlossen, ohne betriebswirtschaftliche Auswertungen) mit Baumängeln/-schäden wesentlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im städtischen Bereich. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte 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

WoFlV:
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, ImmoWertReport für das Bewertungsobjekt

[5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling

[6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag

[7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung

[8] IVD-Nord: Immobilienpreisspiegel zum Wertermittlungsstichtag, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

[9] KAHNEMANN, D. und TVERSKY, A. (1979): Prospect Theory: An analysis of decision under risk, Econometrica, Vol. 47, No. 2, S. 163-291. Die Erkenntnisse der Forschung wurden 2012 mit einem Wirtschaftsnobelpreis gewürdigt. Siehe hierzu auch KAHNEMANN, D.: Schnelles Denken, Langsames Denken, München 2011

[10] Otto Stöben, aktueller Marktbericht und Pressemitteilungen

[11] Internetplattformen wie www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de

[12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.06.2026 und vom 19.06.2026, aktuelle statistische Daten zum Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

[13] Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg: aktueller Grundstücksmarktbericht zum Wertermittlungsstichtag

[14] Bobka, Gabriele: Spezialimmobilien von A bis Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, Reguvis

Fachmedien GmbH, Köln, 2024

[15] Dipl.-Ing. Troff, Herbert: Hotel- und Gaststättenbewertung – nach den Folgen der Corona-Krise – , Webinar am 29.04.2026 bei www.svkolleg.de

[16] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex zum Wertermittlungsstichtag

[17] Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen (im Auftrag von ZIA Die Immobilienwirtschaft)

[18] Bienert und Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien: Bewertung von gastronomisch genutzten Immobilien von Harald Lichter und Klaus Wagner, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2018

[19] Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA Bundesverband): Zahlenspiegel IV/2025 Gastgewerbe

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 05.06.2026) 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: Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Beitragssituation – Anliegerbescheinigung

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 9: Fotoübersichtsplan

Anlage 10: Fotos

Hinweise:

Fotos vom Innenhof aus der Bauakte können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

Weitere Angaben und Fotos zum Objekt befinden sich u. a. auf folgenden Internetseiten:

https://www.weingartenamschlosspark.de/

https://www.tripadvisor.de/Restaurant_Review-g660481-d3747838-Reviews-Weingarten_am_Schlosspark-Toenning_Schleswig_Holstein.html

https://de.restaurantguru.com/Weingarten-am-Schlosspark-Tonning

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

Seite 1 von 1



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

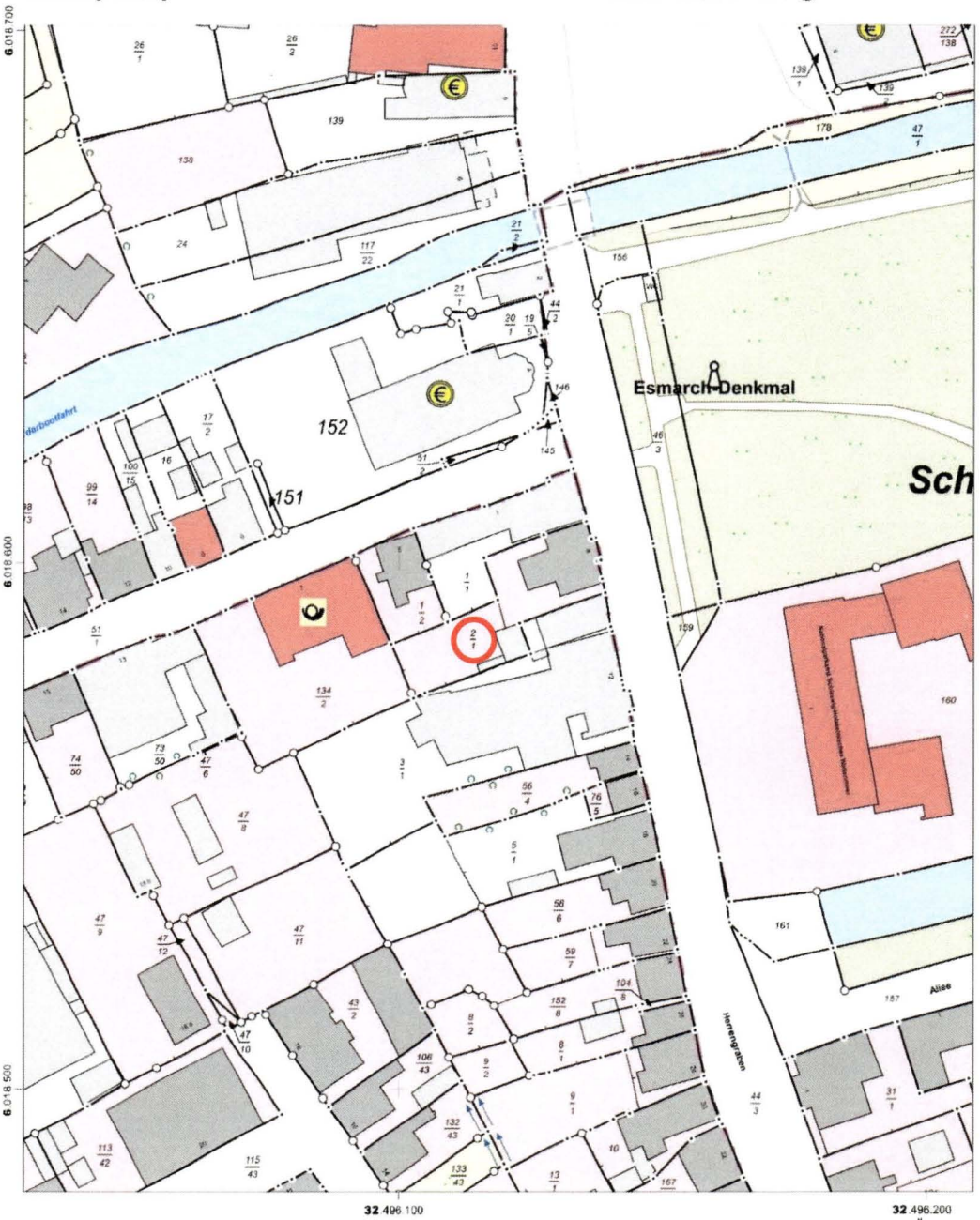
Erstellt am 04.02.2026

Flurstück: 2/1
Flur: 18
Gemarkung: Tönning

Gemeinde: Tönning
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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



Maßstab: 1:1000 Meter

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: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Einliegebogen 1

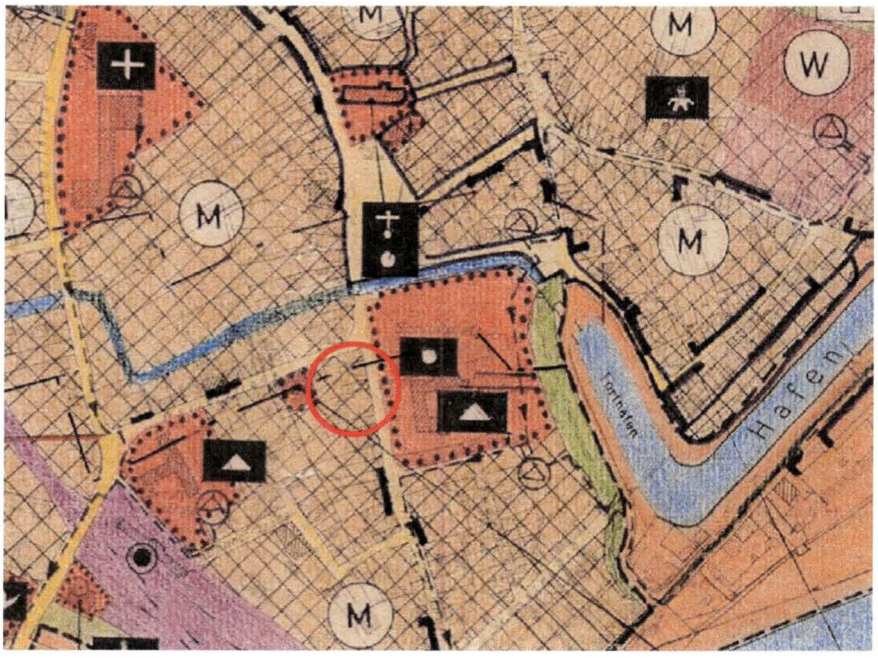
Amtsgericht Husum — Grundbuch von Tönning — Blatt 608 — Bestandsverzeichnis

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			
			Flur	Flurstück		ha	a	m²
1	2	a	b		e	4		
3		Tönning	018	2/1	Gebäude- und Freifläche, Herrengraben 8		5	40

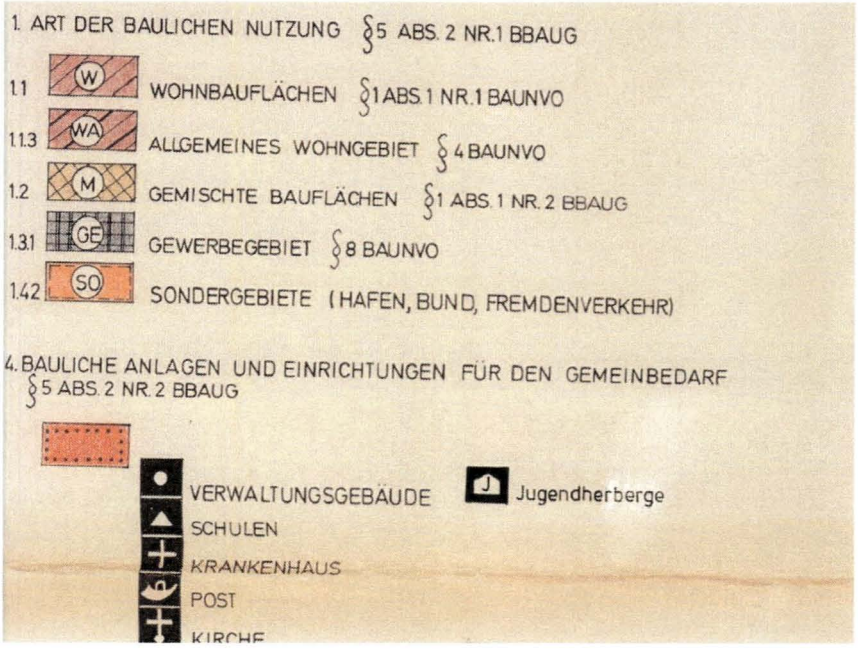
22.01.2026 08:21:22 Seite 3 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung (F-Plan vom 15.12.1979)



Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 6: Beitragssituation - Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1

Stadt Tönning
Die Bürgermeisterin

Verwaltungsgemeinschaft mit dem Amt Eiderstedt

Stadt Tönning - Am Markt 1 - 25832 Tönning

Hagge Immobilienbewertung, Inh. Ulrike Hagge
Kirchenallee 5
25813 Husum

Hausanschrift: 25836 Garding, Welter Str. 1
Telefon: 04862 1000-0
Telefax: 04862 1000-555
Internet: www.toenning.de, www.amt-eiderstedt.de

Öffnungszeiten:
Mo., Di., Do., und Fr. 8:00 - 12:30 Uhr
Donnerstag zusätzlich 14:00 - 17:30 Uhr

Fachbereich: Bauen und Entwicklung
Sachbearbeiter: Patrick Nagies

Schriftstück-ID: 662693

Garding, 05.03.2026

Az.:	Durchwahl:	E-Mail:	Fax:	Zimmer
626.29/PNa	1000 -223	patrick.nagies@amt-eiderstedt.de	1000 -555	0.21

Anliegerbescheinigung Herrengraben 8, 25832 Tönning

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 09.02.2026 teile ich mit, dass für das Grundstück

Herrengraben 8, 25832 Tönning
Gemarkung Tönning, Flur 18, Flurstück 2/1

keine Forderungen nach grundstücksbezogenen Beiträgen oder Abgaben bestehen.
Darüber hinaus sind in diesem Gebiet auch keine beitragsfähigen Maßnahmen geplant, sodass in absehbarer Zukunft keine neuen Beitragsforderungen entstehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nagies

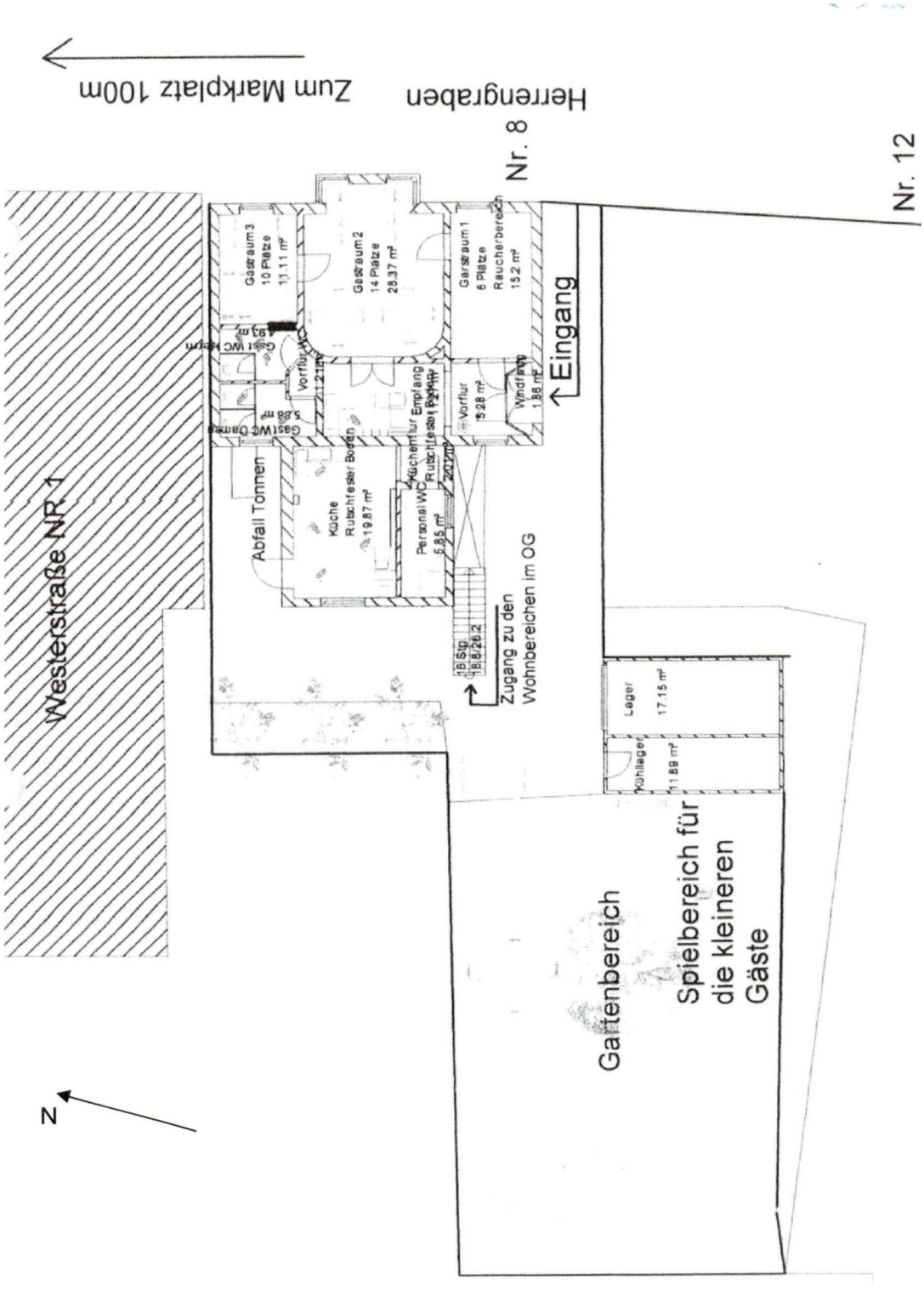
Bankverbindung:
Nord-Ostsee Sparkasse
BIC: NOLADE21NOS
IBAN: DE98 2175 0000 0050 0000 17

VR Bank Westküste eG
BIC: GENODEF1HUM
IBAN: DE92 2176 2550 0003 1302 40

Postbank Hamburg
BIC: PBNKDEFF200
IBAN: DE23 2001 0020 0003 4692 03

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

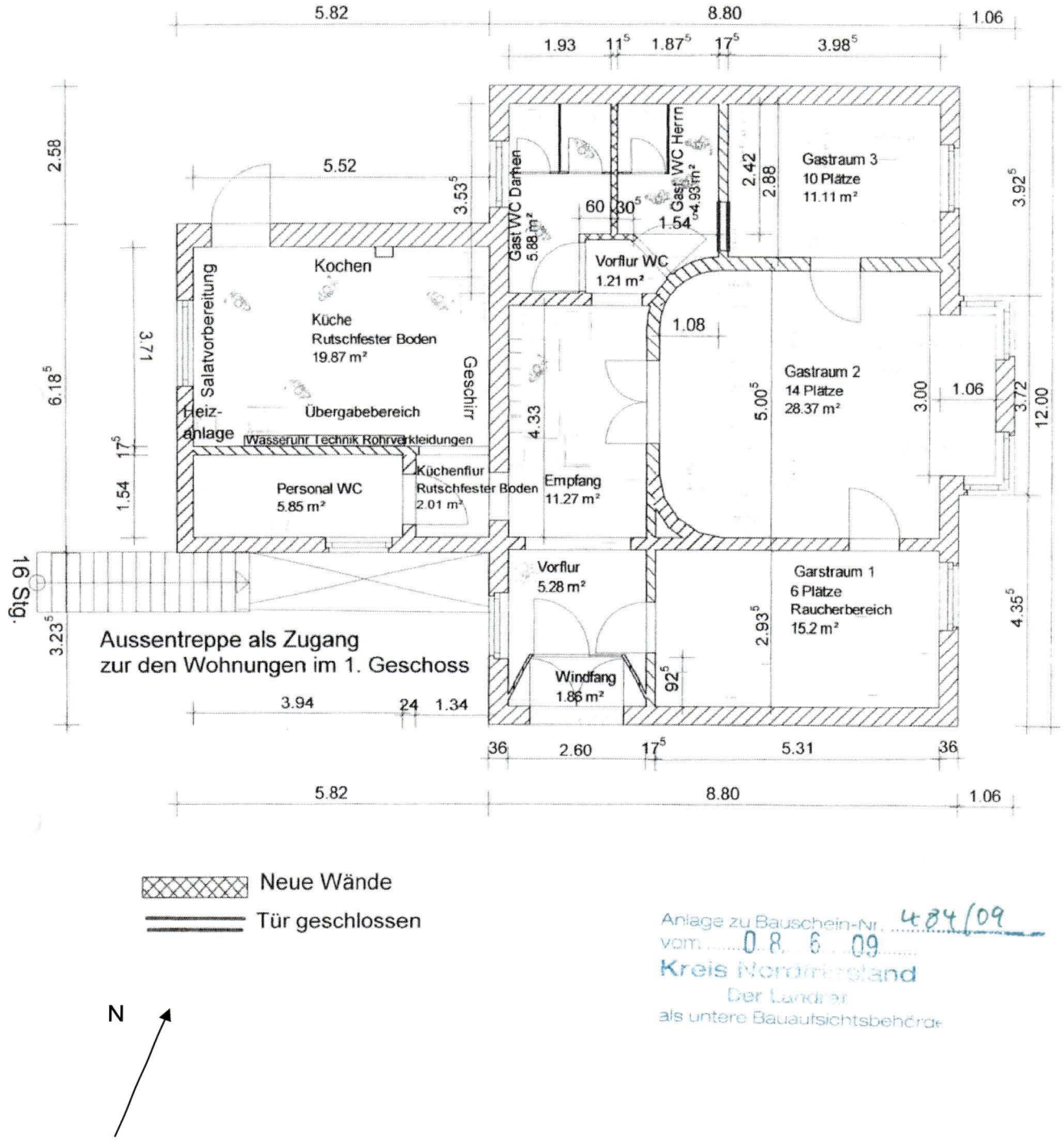
Seite 1 von 9



Lageplan
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 9



Neue Wände

Tür geschlossen

N

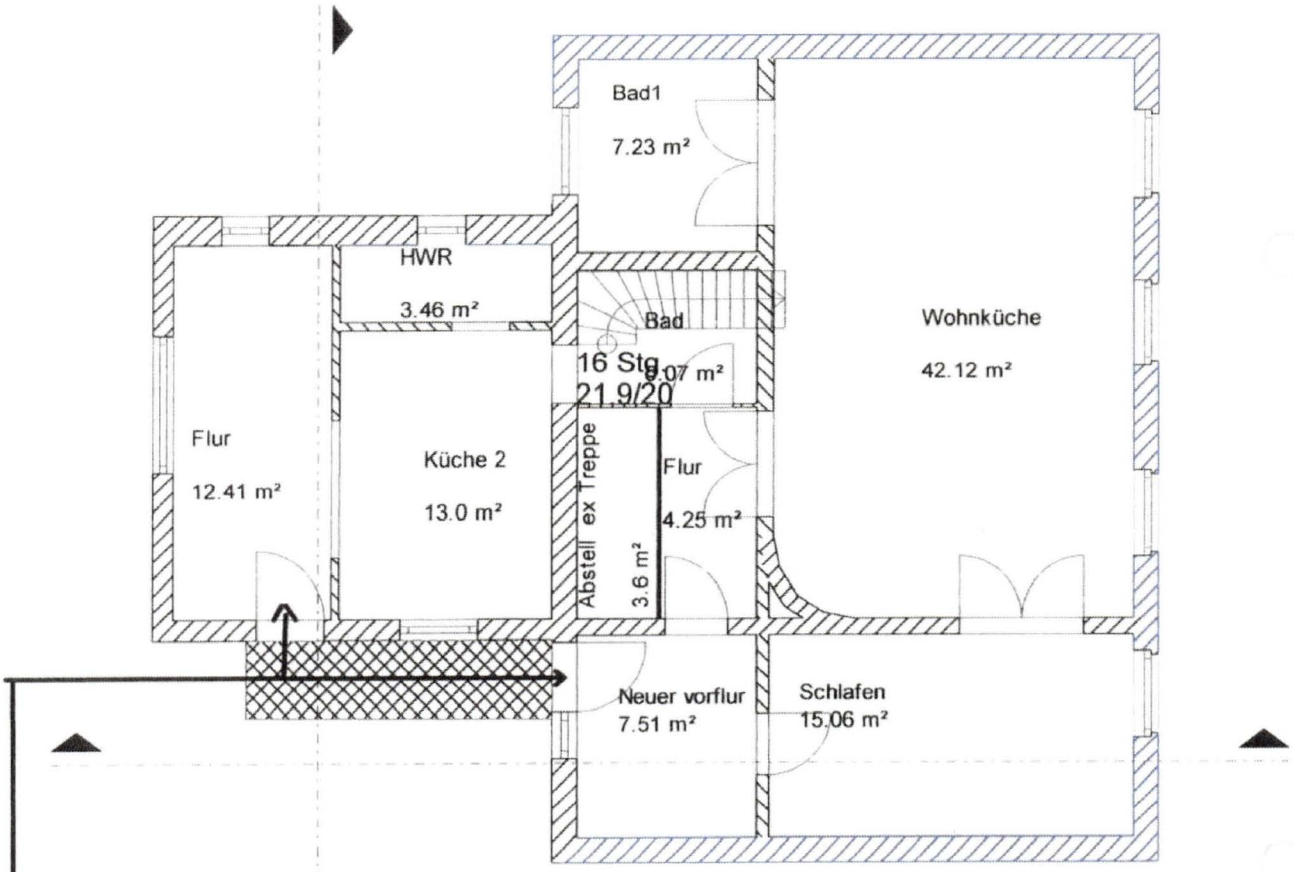
Anlage zu Bauschein-Nr. 484/09
vom 08.06.09
Kreis Nordfriesland
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde

Grundriss EG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 9

1.OG Gebäudebestand unveränder
- es werden in allen Räumen Rauchmelder installiert



ZUGANG ZUR WOHNUNG
UBER DIE STAHLTREPPE
2 MÖGLICHKEITEN
WOBEI DER RECHTE
ZUGANG NEU GESCHAFFEN
WURDE

N

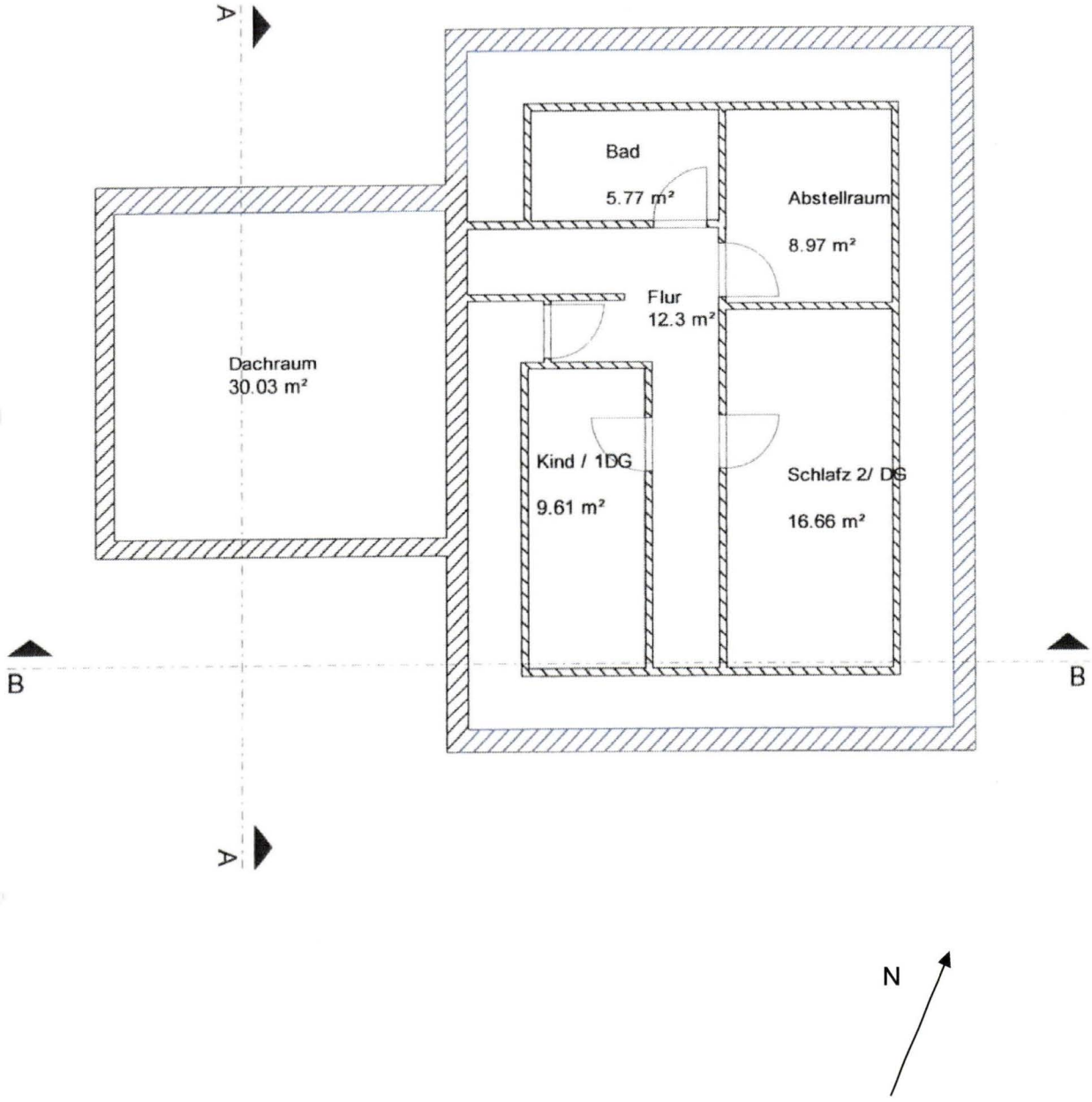
Der Wohnbereich im 1. OG und im DG werden von der Familie genutzt, es ist und es wird keine weitere Wohnung vermietet, Das war bis 2008 der Fall.

Grundriss OG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 9

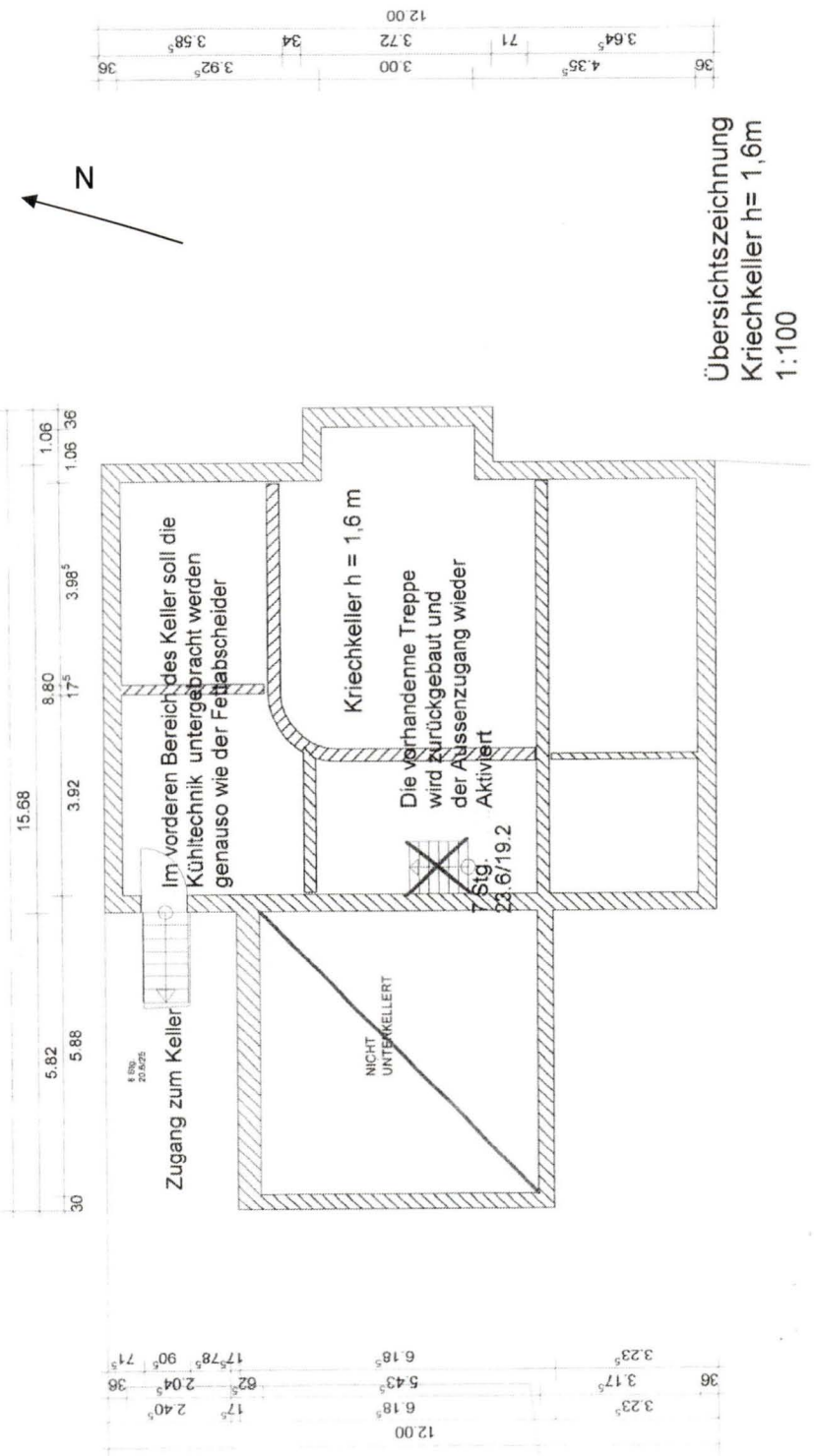
DG Gebäudebestand unveränder
- es werden in allen Räumen Rauchmelder installiert



Grundriss DG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

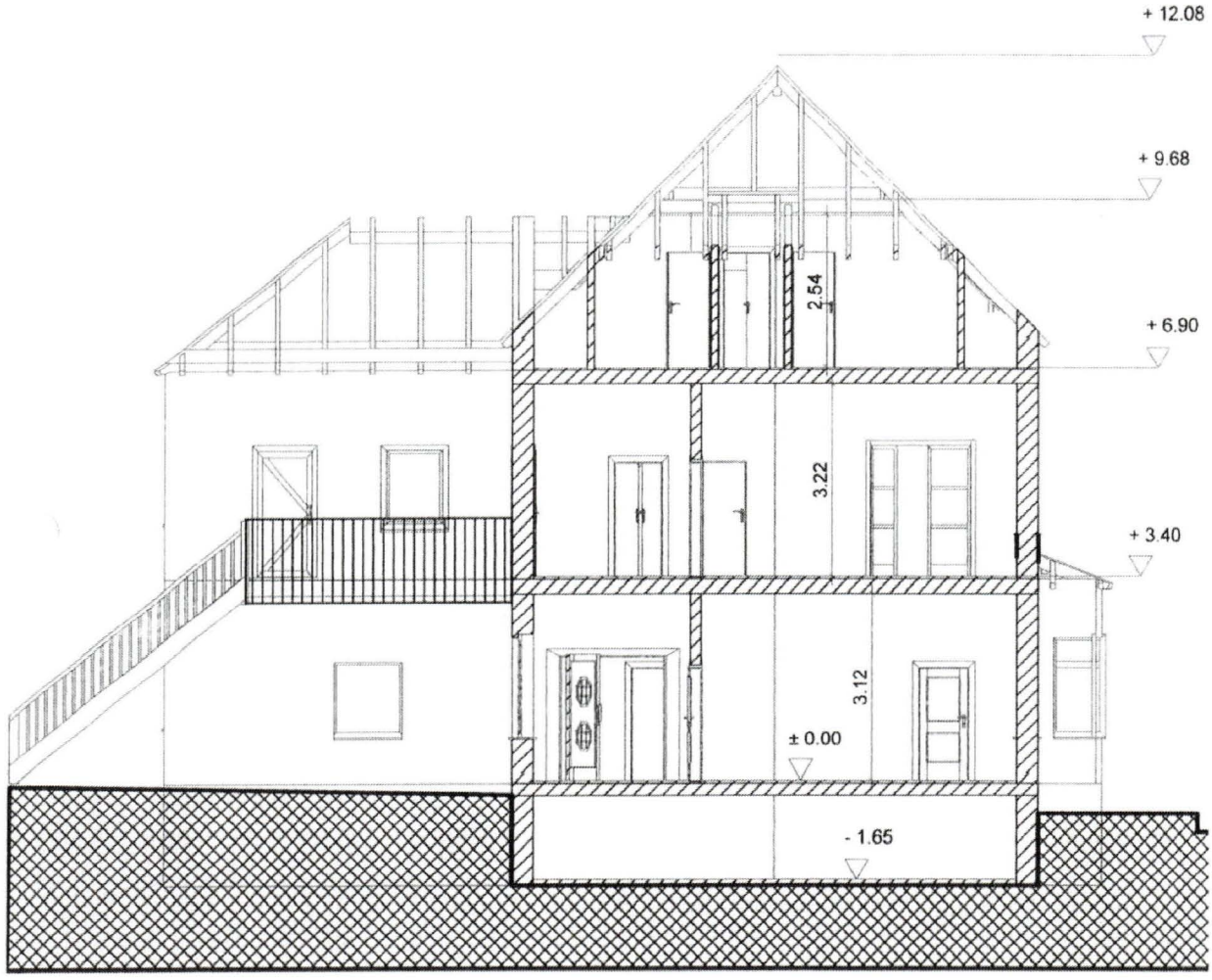
Seite 5 von 9



Grundriss KG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 9

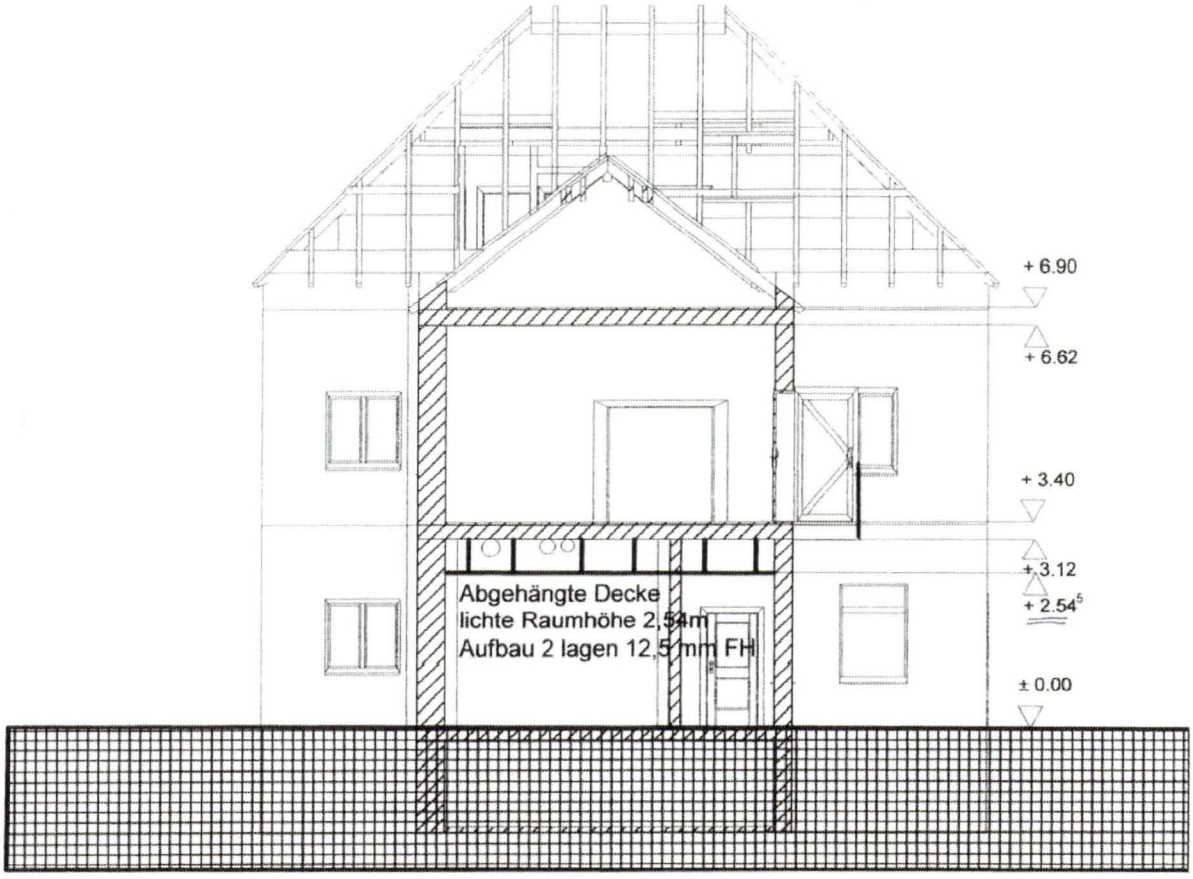


Anlage zu Bauschein-Nr. 484/09
vom 08.09.09
Kreis Nordfriesland
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde

Schnitt B - B
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 9

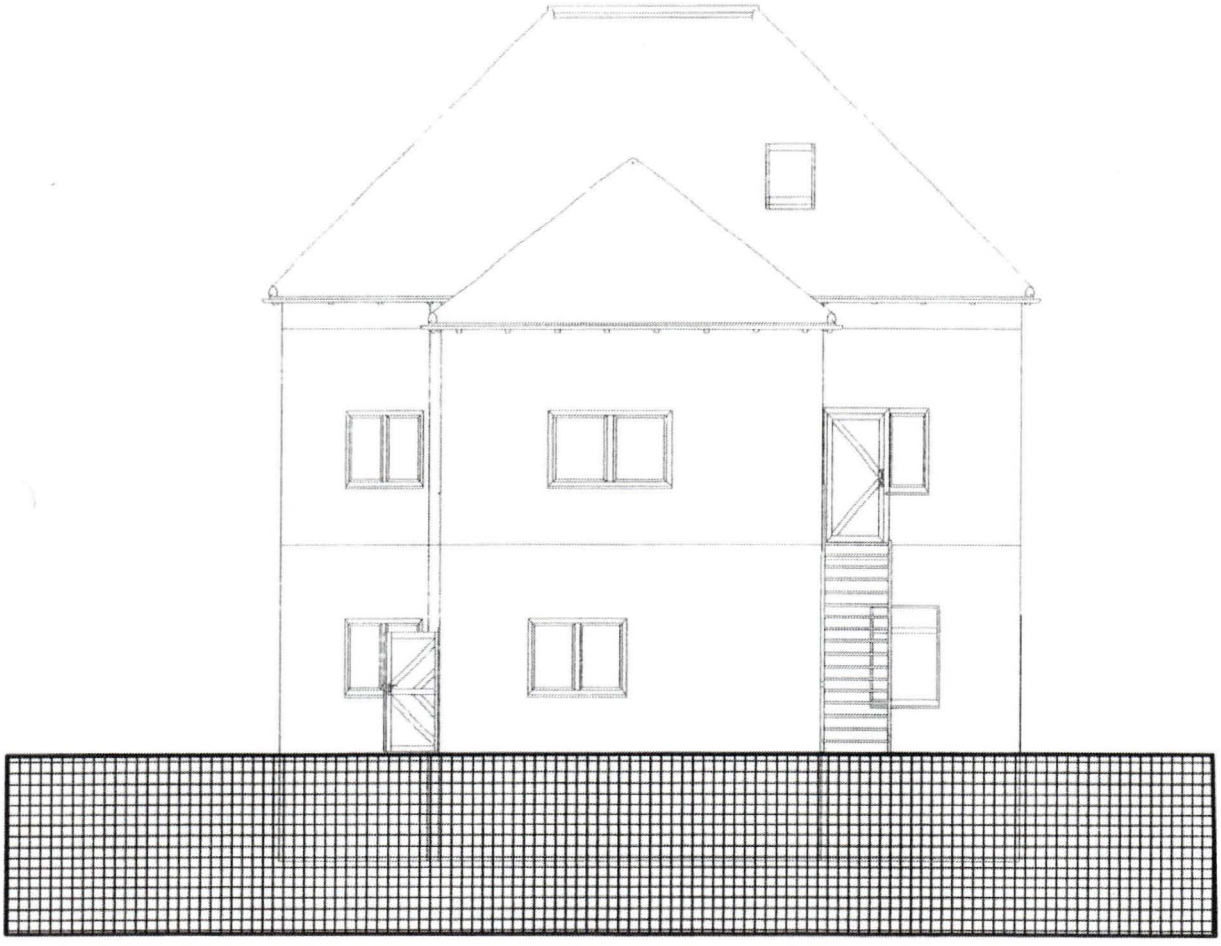


Anlage zu Bauschein-Nr. 484/09
vom 08. 6. 09
Kreis Nordfriesland
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde

Schnitt A - A
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

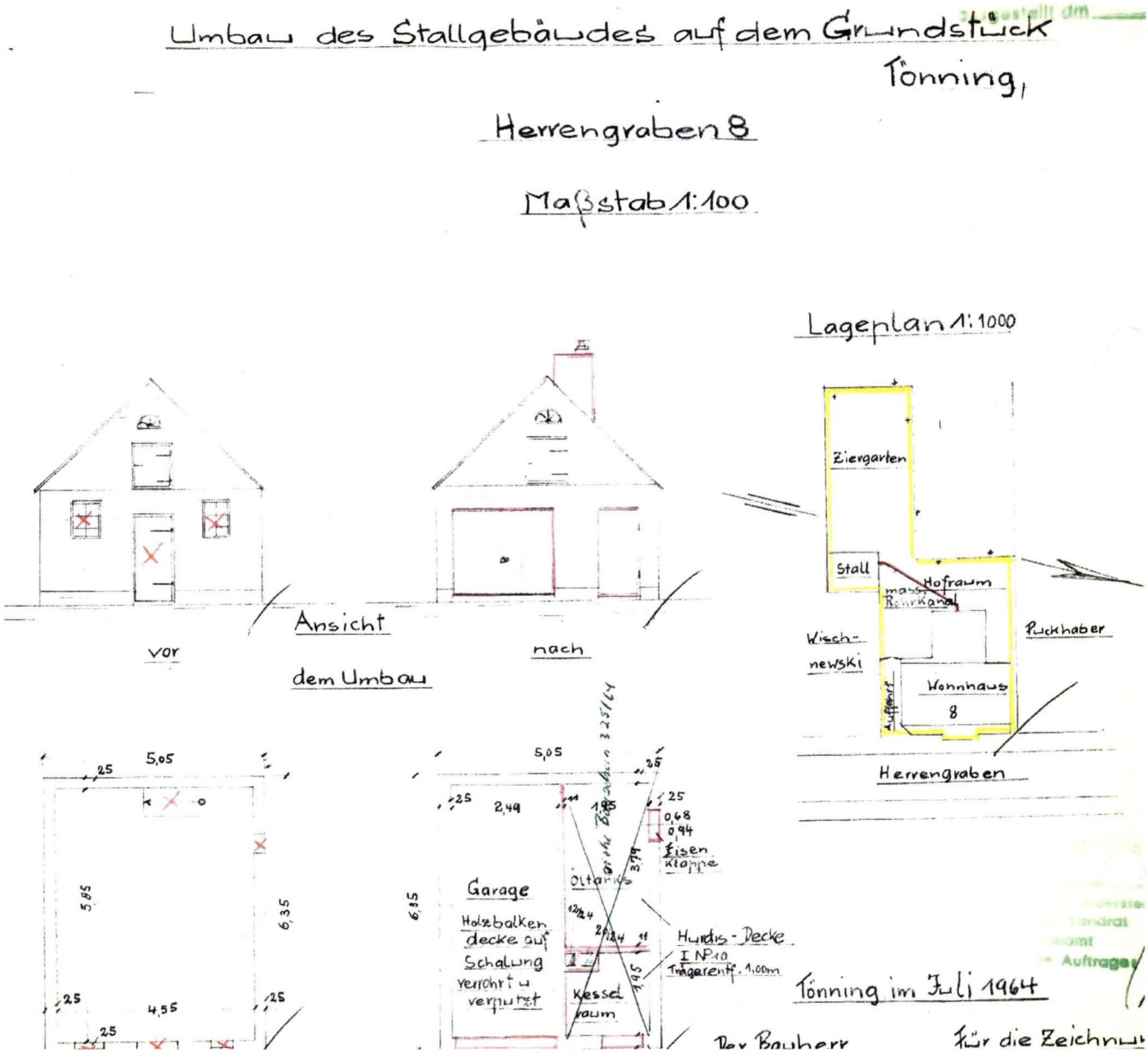
Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 9



Rückansicht
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte



Umbau Stall
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 766/65)

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 1 von 2

Wohn- und Nutzfläche
(gemäß Unterlagen in der Bauakte)

		Fläche [ca. m²]	Bemerkungen
EG - Restaurant NF gesamt		**112,6**	entnommen aus den Flächenberechnungen zu Bauschein 484/09
Gastraum 1	15,1		
Gastraum 2	28,4		
Gastraum 3	11,1		
Windfang	1,8		
Vorflur	5,2		
Empfang	11,2		
Küchenflur	2,0		
Personal WC	5,9		
Küche	19,8		
Vorflur WC	1,1		
Gast WC Damen	6,0		
Gast WC Herren	4,9		
OG / DG, Wohnen gesamt		**152,7**	entnommen aus den Grundrissen in der Bauakte
OG		**111,7**	
Flur	12,4		
Küche 2	13,0		
HWR	3,5		
Bad1	7,2		
Bad	3,1		
Flur	4,3		
Abstell	3,6		
Vorflur	7,5		
Schlafen	15,1		
Wohnküche	42,1		
DG		**41,0**	
Kind	9,6		
Schlafen 2	16,7		
Bad	5,8		
Abstell	9,0		
zusätzliche Flächen für Gewerbe:		**39,0**	entnommen aus dem Lageplan sowie den Flächenberechnungen zu Bauschein 484/09
Kühlraum in der Garage	11,9		
Lager	17,2		
Platz für Kühltechnik, Kriechkeller	10,0		
Gewerbefläche gesamt		**152**	
Wohnfläche gesamt		**153**	

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 2 von 2

Ermittlung der überbauten Grundfläche (GR)
(gem. Bauunterlagen unter Plausibilisierung/Korrektur mit grafischem Aufmaß aus der Flurkarte)

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	GR gesamt (m²)	Bemerkungen
(A1) Hauptgebäude	12,00	8,80	105,6	146	Baujahr historisch
(A2) Erker	3,72	1,06	3,9		
(B) Anbau	6,19	5,82	36,0		
(C) Nebengebäude	5,00	6,20	31,0	31	Baujahr 1909
überbaute Grundfläche (GR) gesamt, ca.				**177**	

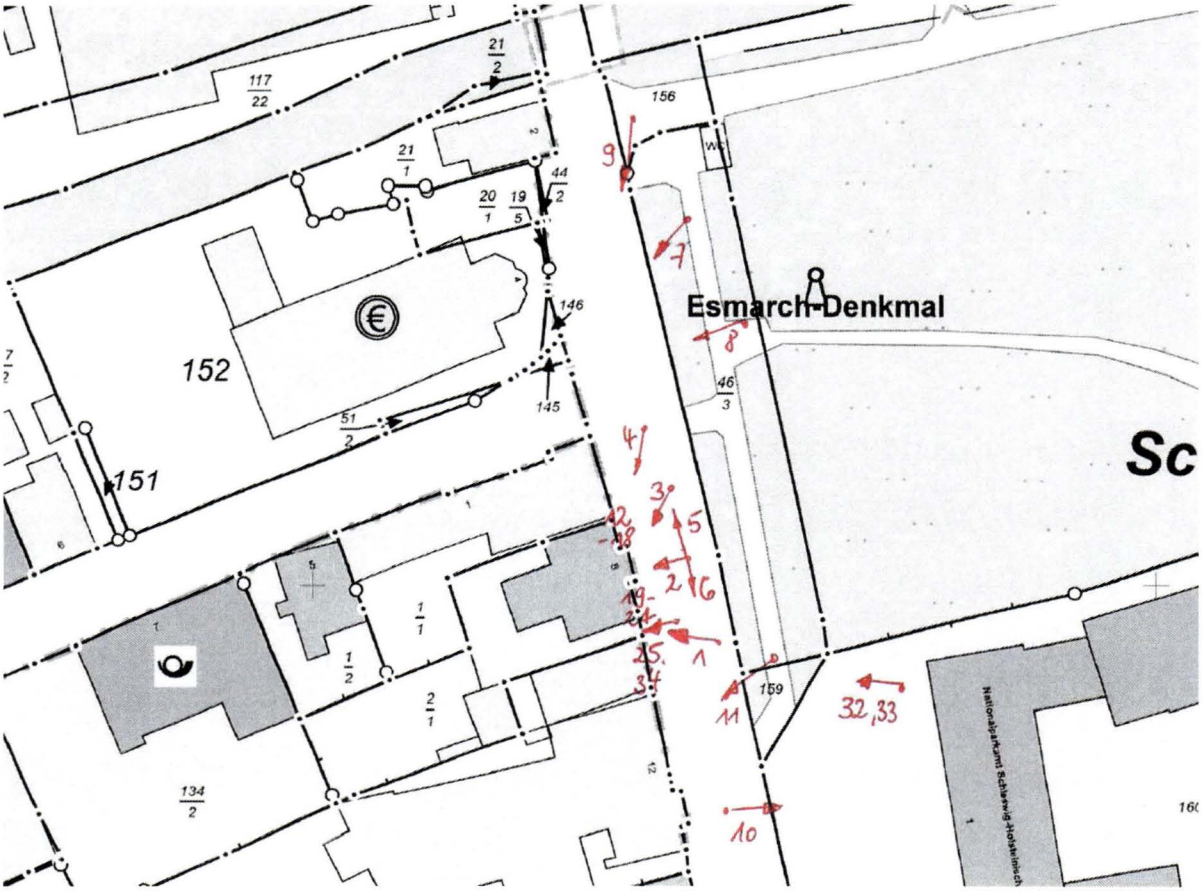
Grundstücksgröße 540 m²
GRZ (Wohnen) 0,27 (nur Wohnhaus (A) und (B))
GRZ (gesamt) 0,33 (inkl. Nebengebäude, ohne Terrassen, Auffahrt, Stellplätze)

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) für das Hauptgebäude

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	BGF Gesamt (m²)	NHK-Typ (NHK 2010)
(A1) Hauptgebäude KG	8,8	8,8	77,1	316	Typ 1.11 (KG, EG, OG, DG ausgebaut)
(A2) Hauptgebäude KG Erker	(siehe GR)		3,9		
(A1) Hauptgebäude EG unterk.	8,8	8,8	77,1		
(A2) Hauptgebäude EG Erker	(siehe GR)		3,9		
(A1) Hauptgebäude OG unterk.	8,8	8,8	77,1		
(A1) Hauptgebäude DG unterk.	8,8	8,8	77,1		
(A1) Hauptgebäude EG n. unterk.	(s.GR abzgl. unterkellert)		28,5	85	Typ 1.31 (EG, OG, DG ausgebaut)
(A1) Hauptgebäude OG n. unterk.			28,5		
(A1) Hauptgebäude DG n. unterk.			28,5		
(B) Anbau EG	(siehe GR)		36,0	108	Typ 1.32 (EG, OG, DG nicht ausgebaut)
(B) Anbau OG			36,0		
(B) Anbau DG			36,0		
BGF für das Hauptgebäude gesamt, ca.				**510**	

Anlage 9: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 10: Fotos

Seite 1 von 17



Bild 1: Straßenansicht (Südost)



Bild 2: Straßenansicht (Ostseite)

Anlage 10: Fotos

Seite 2 von 17



Bild 3: Straßenansicht (Ostseite)



Bild 4: Straßenansicht (Nordostseite)

Anlage 10: Fotos

Seite 3 von 17



Bild 5: Blick in die Straße in Richtung Norden zum Marktplatz und zur Kirche (Bewertungsobjekt links)



Bild 6: Blick in die Straße in Richtung Süden (Bewertungsobjekt rechts)

Anlage 10: Fotos

Seite 4 von 17



Bild 7: Blick vom Schlossgarten in die Westerstraße



Bild 8: Blick vom Schlossgarten in die Westerstraße

Anlage 10: Fotos

Seite 5 von 17



Bild 9: Blick in den Herrengraben



Bild 10: Nationalparkamt Schleswig-Holsteinische Wattenmeer

Anlage 10: Fotos

Seite 6 von 17



Bild 11: Südliches Nachbargebäude (Leerstand)

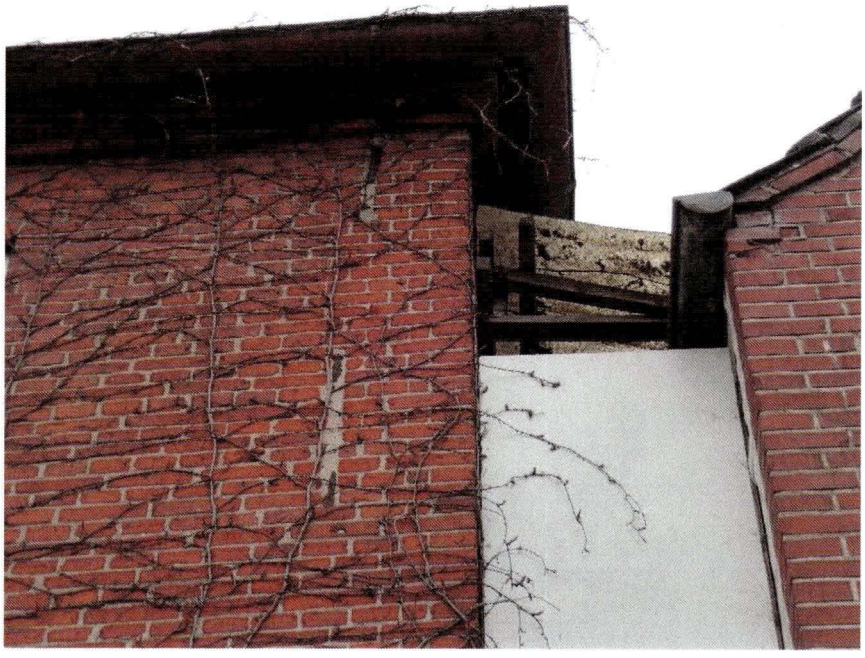


Bild 12: Detail zwischen den Häusern Herrengraben 8 und Westerstraße 1

Anlage 10: Fotos

Seite 7 von 17



Bild 13: Ostfassade Obergeschoss rechts

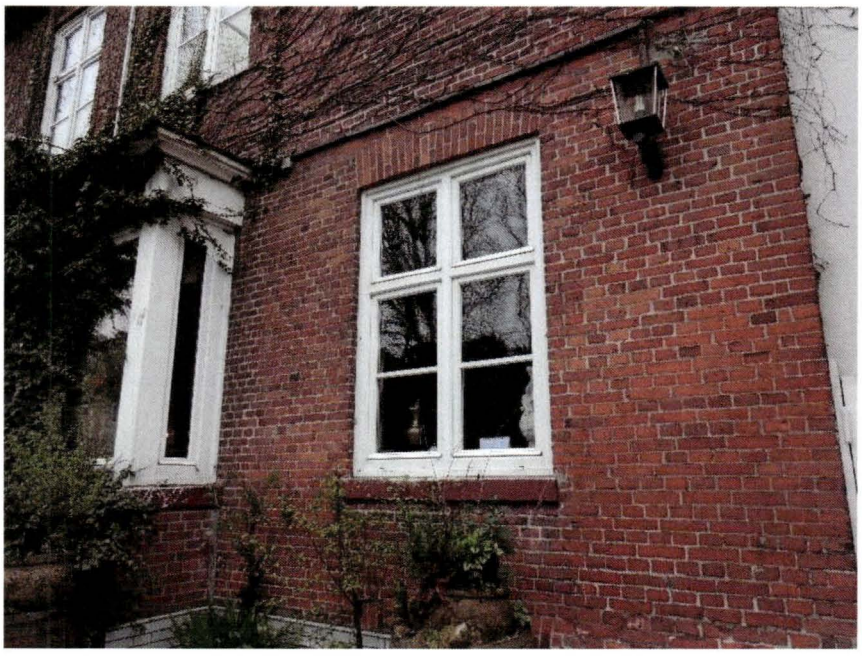


Bild 14: Ostfassade Erdgeschoss rechts

Anlage 10: Fotos

Seite 8 von 17



Bild 15: Ostfassade Erdgeschoss und Sockelbereich rechts



Bild 16: Ostfassade Erker

Anlage 10: Fotos

Seite 9 von 17

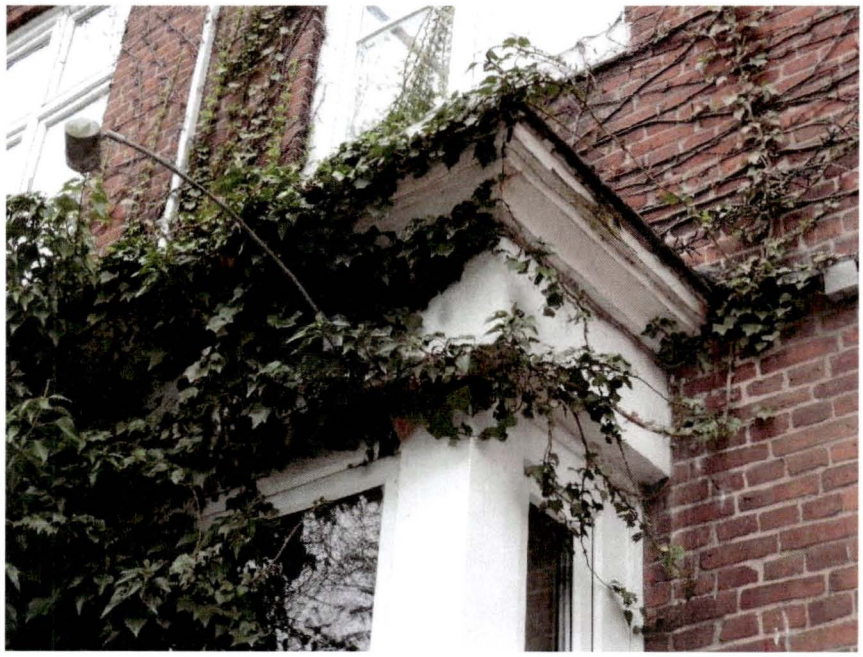


Bild 17: Detail Erker



Bild 18: Ostfassade Kellerfenster

Anlage 10: Fotos

Seite 10 von 17



Bild 19: Ostfassade - isolierverglaste Kunststoff-Fenster

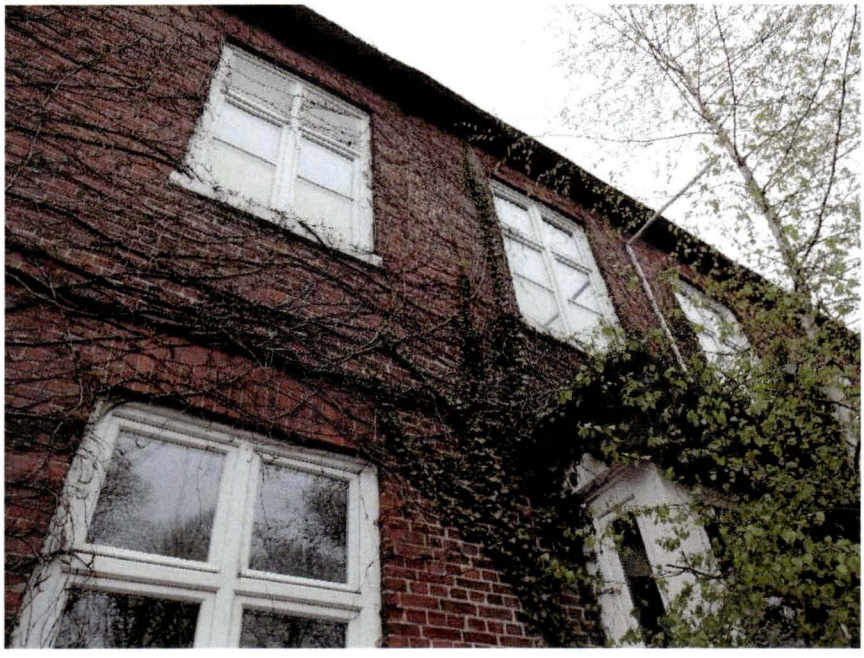


Bild 20: Ostfassade links Obergeschoss

Anlage 10: Fotos

Seite 11 von 17



Bild 21: Ostfassade links Erdgeschoss

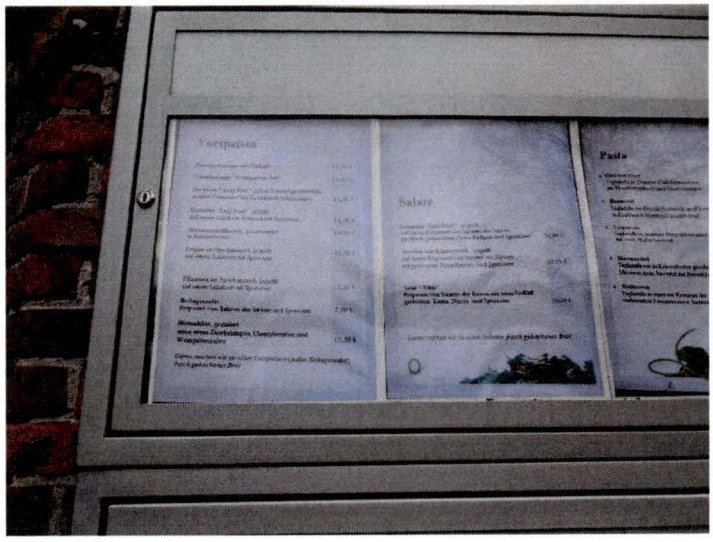


Bild 22: Speisekarte

Anlage 10: Fotos

Seite 12 von 17

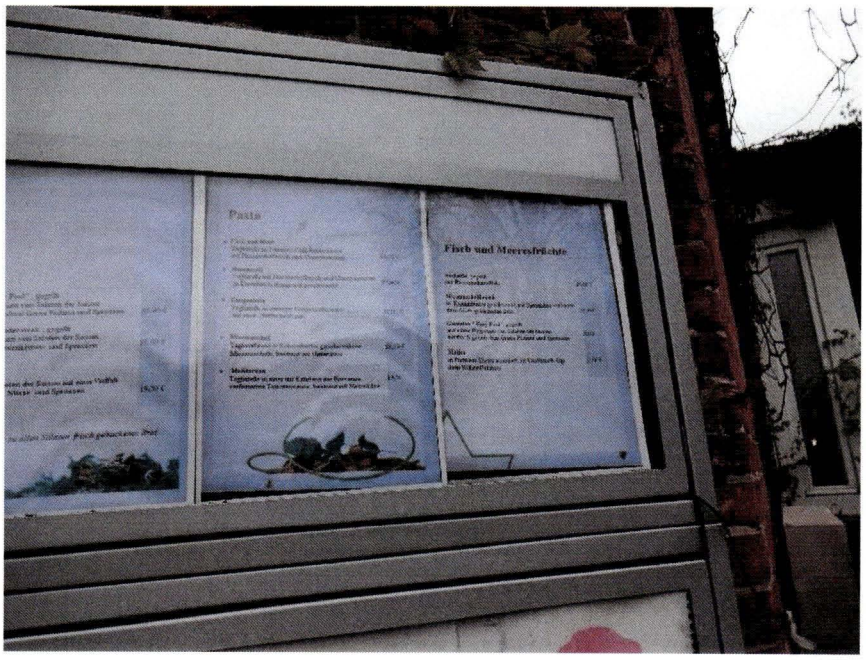


Bild 23: Speisekarte



Bild 24: Südostecke

Anlage 10: Fotos

Seite 13 von 17



Bild 25: Tor zum Hof



Bild 26: defekte Dachrinne Ostseite

Anlage 10: Fotos

Seite 14 von 17



Bild 27: Detail Dach Ostseite



Bild 28: Detail Dach Südseite

Anlage 10: Fotos

Seite 15 von 17



Bild 29: Detail Dach Ostseite



Bild 30: Sockelschäden (Rissbildungen)

Anlage 10: Fotos

Seite 16 von 17



Bild 31: Mauerwerksschäden



Bild 32: Ansicht vom Eingang des Nationalparkamtes aus

Anlage 10: Fotos

Seite 17 von 17

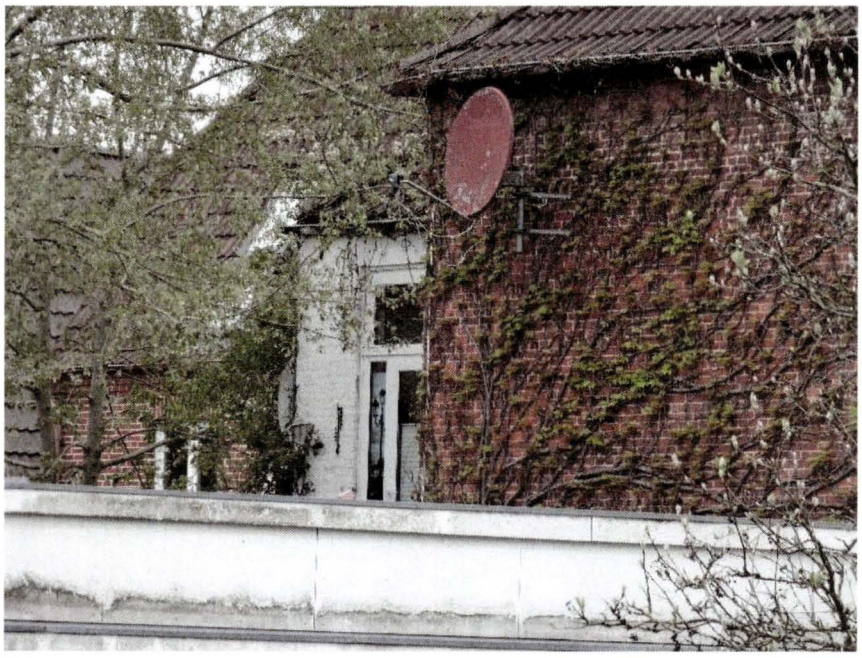


Bild 33: Detail Anbau



Bild 34: Detail südliche Nachbargebäude, Nebengebäude

HAGGE
IMMOBILIENBEWERTUNG

HOFANSICHTEN AUS DER BAUAKTE
ZU GUTACHTEN nach dem äußeren Anschein Nr. 2026 - 107

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Husum

Aktenzeichen 6 K 34/25

für das mit einem Restaurant- und Wohngebäude bebaute Grundstück in
25832 Tönning, Herrengraben 8
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus



Grundbuch von Tönning, Blatt 608

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
3	Tönning	18, 2/1	Gebäude- und Freifläche	Herrengraben 8	540

Ausfertigung Nr. 2, Husum, den 25.06.2026

Diese Anlage besteht aus 5 Seiten. Das Anlage wurde in elektronischer Form und 4-facher Papierausfertigung erstellt.

Hagge Immobilienbewertung
Inh. Ulrike Hagge
Kirchenallee 5 • 25813 Husum
Tel.: 04841 / 77 07 620
eMail: mail@immobilienbewertung-hagge.de
www.immobilienbewertung-hagge.de

FYRST (Deutsch Bank)
IBAN:
DE54 1001 0010 0954 8991 05
BIC: BPNKDEFF
Gerichtsstand: Amtsgericht Husum

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



Hofansicht des Gebäudes

Hofansicht
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)



Hofansicht mit der Stahltreppe

Hofansicht
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)



Detail Treppe
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)



Treppendetail mit dem neu entstandenen Zugang zur Wohnung im 1 OG

Detail Treppe
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 484/09)