HAGGE
IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN Nr. 2026 - 105

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

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Husum

Aktenzeichen 6 K 4/24

für das mit einem Einfamilienhaus, Garage, Carport, Gartenhaus und Halle bebaute Grundstück nebst Hauskoppel in 25873 Rantrum, Mehrensweg 3
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung der Hauskoppel als Rohbauland



Grundbuch von Rantrum, Blatt 63

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
10	Rantrum	5, 148	Gebäude- und Freifläche	Mehrensweg 3	466
10	Rantrum	5, 159	Gebäude- und Freifläche	Mehrensweg	542
10	Rantrum	5, 160/2	Gebäude- und Freifläche	Karl-Pohns-Straße	1.014
				Gesamt:	**2.022**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15.04.2026** geschätzt mit rd.

270.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 8, Husum, den 03.06.2026

Dieses Gutachten besteht aus 98 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 37 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 8-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**	**7**
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
4.1	Lage	9
4.2	Gestalt und Form	10
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
4.4	Privatrechtliche Situation	11
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**18**
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
5.2	Einfamilienhaus	18
5.3	Nebengebäude	23
5.4	Außenanlagen	24
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**25**
6.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	25
6.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstücke 158 und 159	26
6.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 160/2	46
6.4	Verkehrswert	53
6.5	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	55
6.6	Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	57
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**59**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	60
7.3	Verwendete fachspezifische Software	60
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**61**

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.

Auch der Bauträgermarkt ist derzeit zurückhaltend und sieht sich in Anbetracht sinkender Bauträgermargen, der Zinsentwicklung und eines mittlerweile i. d. R. erforderlichen Eigenkapitalanteil neuen Herausforderungen gegenüber.

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

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.

Auf dem unregelmäßig geschnittenen **Grundstück** mit einer Größe von insgesamt **2.022 m²** im Dorfbereich von **Rantrum** belegen, befindet sich ein freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem **Baujahr 1976** mit einer roten Klinkerfassade, einem anthrazitfarbenen Satteldach sowie braunen Holzfenstern und -türen. Die **Wohnfläche** beträgt **rd. 88 m²**.

Hinzu kommen die **Nutzflächen in der Garage, dem Carport, einem Holzgartenhäuschen sowie einer Halle (ehem. Stall)** aus dem Baujahr 2010. Es fanden kleinere Modernisierungen im Rahmen der laufenden Instandhaltung statt. Das Objekt ist zum Ortstermin gepflegt.

Zum Bewertungsobjekt gehört eine Hauskoppel im rückwärtigen Grundstücksbereich (Flurstück 160/2). Gemäß Einschätzung der Unterzeichnerin sowie nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland wäre grundsätzlich eine **Bebauung dieser Hauskoppel möglich**. Ein entsprechendes Vorhaben wäre nach § 34 BauGB / Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Für diese Wertermittlung wurde das Gesamtgrundstück daher in zwei Teilgrundstücke (wirtschaftliche Einheiten) aufgeteilt:

- Grundstücksteil A (Flurstücke 148 und 159) – bebaut mit EFH, Garage, Carport, Gartenhaus, Halle
- Grundstücksteil B (Flurstück 160/2) – unbebaut (Rohbauland)

Für jedes Teilgrundstück wurde deshalb zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts dargestellt.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf Flurstück 160/2 kann letztlich jedoch nur im Rahmen eines entsprechendes Bauantrags / Bauvoranfrage abschließend beurteilt werden. Dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird daher dringend empfohlen, eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen. Sollte diese zu einer Einschätzung der Sachlage gelangen, welche von den Annahmen in diesem Gutachten abweicht, so sind die sich hieraus ergebenden Werteinflüsse zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist seit 2024 **unbefristet vermietet**. Die Nettokaltmiete beträgt 1.000 €/Monat. **Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf u. a. wurde vertraglich ausgeschlossen.** Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das gesamte Anwesen (inkl. Hauskoppel) vermietet ist. Es sind zahlreiche **Mietereinbauten** vorhanden. Mangels schriftlicher vertraglicher Regelungen hierzu besteht das Risiko einer juristischen Auseinandersetzung mit der Mieterin (vgl. Kapitel 4.8).

Der **unbelastete Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15.04.2026** geschätzt mit rd.

270.000,00 €.

Die **Einzelwerte der Teilgrundstücke** und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstücke 158 und 159	Einfamilienhaus, Halle, Garage, Carport und Gartenhäuschen	1.008 m²	190.000,00 €
B - Flurstück 160/2	Hauskoppel (Rohbauland)	1.014 m²	80.000,00 €
Summe		2.022 m²	270.000,00 €

Wertermittlungsergebnisse für Teilgrundstück A

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Rantrum, Mehrensweg 3**
Flur **5** Flurstücksnummern **158 und 159** Wertermittlungsstichtag: **15.04.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
A - Flurstücke 158 und 159	baureifes Land	frei	79,07	1.008	79.700,00
		Summe:	79,07	1.008	79.700,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF rd. [m²]	WF/NF rd. [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A - Flurstücke 158 und 159	Einfamilienhaus	239	88	1976	68	25
A - Flurstücke 158 und 159	Garage	18	16	1976		
A - Flurstücke 158 und 159	Carport	15	14			
A - Flurstücke 158 und 159	Halle (ehem. Stall)	98	89	2010	30	14
A - Flurstücke 158 und 159	Holzgartenhäuschen	16	14			

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A - Flurstücke 158 und 159	9.480,00	2.464,80 € (26,00 %)	0,50	0,95

Relative Werte

relativer Bodenwert:	905,68 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-500,00 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	**2.159,09 €/m² WF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**20,04**
Verkehrswert/Reinertrag:	**27,08**

Ergebnisse

Ertragswert:	191.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	188.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**190.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	15.04.2026

Wertermittlungsergebnisse für Teilgrundstück B

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die Hauskoppel **(Rohbaulandgrundstück)** in **Rantrum, Mehrensweg 3**
Flur **5** Flurstücksnummer **160/2** Wertermittlungsstichtag: **15.04.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
B - Flurstück 160/2	Rohbauland	frei	89,15	1.014	90.400,00
		Summen:	89,15	1.014	90.400,00

Ergebnisse

Vergleichswert:	80.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**80.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	15.04.2026

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Garage, Carport und Halle nebst Hauskoppel (Rohbauland)
Objektadresse:	Mehrensweg 3 25873 Rantrum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rantrum, Blatt 63, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Rantrum, Flur 5, Flurstück 148, Fläche 466 m²; Gemarkung Rantrum, Flur 5, Flurstück 159, Fläche 542 m²; Gemarkung Rantrum, Flur 5, Flurstück 160/2, Fläche 1.014 m²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertschätzung zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 18.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	15.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.04.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.04.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben vom 02.02.2026, 19.02.2026 sowie 26.02.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte, bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen, vollständig besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte im möblierten Zustand. • Der Spitzboden des Einfamilienhauses konnte nicht begangen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Schuldner zu 2) • die Mieterin • die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 21.01.2026 Mit der Einladung zum Ortstermin wurden bei den Eigentümern die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Haus-Auftrag Holstein-Haus nebst Leistungsverzeichnis vom

23.08.1974
- Energieausweis vom 12.05.2015
- Bauzeichnungen zum EFH und Pferdestall (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan)
- Flurkarten aus 1974 und 2010
- Mietvertrag vom 25.01.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 03.02.2026
- Kopie der Bauakte beim Amt Nordsee-Treene vom 02.02.2026
- Auskunft per E-Mail aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Nordfriesland vom 26.02.2026
- Einsicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland am 02.02.2026 (Stand 02.02.2026)
- Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 02.02.2026 per E-Mail (Übersendung Feuerstättenbescheid und Messbescheinigung vom Vorjahr)
- Auskunft per E-Mail des Amtes Nordsee-Treene zum Bauplanungsrecht vom 03.02.2026 sowie Abruf des Bauplanungsrechtes im DigitalenAtlasNord am 26.05.2026
- Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge des Amtes Nordsee-Treene vom 04.02.2026
- Mitteilung des Wasserverbandes Treene per E-Mail vom 12.02.2026, dass für das Bewertungsobjekt keine offenen Beiträge nach BauGB/KAG vorhanden sind und keine Erschließungsmaßnahmen in Planung sind
- telefonische Auskunft des Bürgermeisters von Rantrum zu Bebauungsmöglichkeiten der Hauskoppel vom 30.04.2026
- Auskunft per E-Mail und per Telefon der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland vom 29.05.2026 zur Bebauungsmöglichkeit der Hauskoppel

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 Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf u. a. wurde vertraglich ausgeschlossen. Es sind zahlreiche Mietereinbauten vorhanden (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.8).

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Rantrum (1.885 EW per 31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Kreisstadt Husum (ca. 9 km), Schleswig (rd. 36 km), Flensburg (rd. 53 km), Landeshauptstadt Kiel (rd. 80 km) Bundesstraßen: B 5 in Richtung Niebüll und Heide (rd. 6 km) B 201 in Richtung Schleswig (rd. 8 km) Autobahnzufahrt: A 7 in Richtung Hamburg (rd. 29 km entfernt, bei Jagel) Bahnhof (Richtung Westerland/Hamburg, Schleswig, Flensburg): Husum Flughafen: Hamburg Fuhlsbüttel (rd. 143 km entfernt)
demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: 1.653 EW (31.12.2011), 1.543 EW (31.12.2001) Durchschnittsalter ca. 42,4 Jahre (31.12.2021), 40,4 Jahre (31.12.2001) Altersverteilung: •17 Jahre oder jünger: ca. 18,6 % •18 bis 24 Jahre: ca. 7,6 % •25 bis 29 Jahre: ca. 5,7 % •30 bis 49 Jahre: ca. 25,8 % •50 bis 64 Jahre: ca. 24,3 % •65 Jahre oder älter: ca. 18 %

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	südlicher Ortskern; Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf sowie einige Ärzte, Kindergarten, Grundschule und Freibad sind im Ort vorhanden; weiterführende Schulen in Husum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Mildstedt, Amt Nordsee-Treene; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
Topografie:	i. W. eben; Garten mit WSW-Ausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 22,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 62 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.022 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmale Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (Zone 30)
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss Gas liegt in der Straße an. Ein Hausanschluss für das Bewertungsobjekt besteht jedoch nicht.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Zaun, Hecken, Weidezaun
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 ist dort bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt dort auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei

unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: ***(nur nachrichtlich, ohne Bewertung!!!)***	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rantrum, Blatt 63, folgende Eintragung: 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:	Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet (vgl. hierzu Kapitel 4.8). Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	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. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: (vgl. Anlage 5)	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Wichtige Hinweise: Gemäß Einschätzung der Unterzeichnerin sowie nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland ist auch eine etwaige Bebauung der Hauskoppel (Flurstück 160/2) nach § 34 BauGB / Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Bei einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücksraumes wäre nach Auskunft der Bauaufsicht jedoch wichtig, dass dort möglichst wenig Verkehr und Parken geplant wird, da es sonst zu Problemen mit den nachbarlichen Belangen und dem Gebot der Rücksichtnahme (Garten und Ruhebereich der Nachbarn) käme (Thema: Probleme mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und dem dafür notwendigen Parkraum; „Bau-Turbo"). (Der sogenannte "Bau-Turbo" ist eine befristete Sonderregelung im deutschen Baugesetzbuch, die am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist. Er soll den Bau von neuem Wohnraum drastisch beschleunigen, indem er bürokratische Hürden abbaut und Genehmigungsverfahren vereinfacht. Das Herzstück ist der neu eingeführte § 246e BauGB. Die Regelung ist befristet 31.12.2030. In Bezug auf das Einfüge-Erfordernis nach § 34 BauGB erlaubt der "Bau-Turbo" hier mehr Flexibilität, um dichter oder höher zu bauen.) Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf Flurstück 160/2 kann letztlich jedoch nur im Rahmen eines entsprechendes Bauantrags / Bauvoranfrage abschließend beurteilt werden. Dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird daher dringend empfohlen, eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen. Sollte diese zu einer Einschätzung der Sachlage gelangen, welche von den Annahmen in diesem Gutachten abweicht, so sind die sich hieraus ergebenden Werteinflüsse zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
Innenbereichssatzung: (vgl. Anlage 6)	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) der Gemeinde Rantrum über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) vom 02.11.2016.
Stellplatzsatzung:	Die Gemeinde Rantrum verfügt über eine Stellplatzsatzung. Hiernach sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb, sofern hier nicht anders angegeben, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Halle (ehem. Stall) wurde abweichend von den Genehmigungsunterlagen errichtet, z. B. mit massiven gemauerten Außenwänden an Stelle von Punktfundamenten und Spundbohlen als Außenwände sowie komplett geschlossen statt teilweise nur überdacht.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	• Teilgrundstück A (Flurstücke 148 und 159): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) • Teilgrundstück B (Flurstück 160/2): Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:
- Flurstück 148 ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garage und Carport bebaut.
- Flurstück 159 ist mit einem ehem. Pferdestall (Halle) bebaut, welcher derzeit als Garage und Abstellraum genutzt wird, sowie mit einem Holzgartenhäuschen.
- Flurstück 160/2 ist unbebaut und wird als Pferdekoppel genutzt.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Mietvertrag vom 24.01.2024 trifft u. a. folgende wesentliche Regelungen:
- Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2024 und läuft auf unbestimmte Zeit.
- Auszug aus dem Mietvertrag, § 2: "Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung,

Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist daher ausgeschossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17 – 22 dieses Vertrages)."

- monatliche Miete für das gesamte Anwesen: 1.000,00 €
- monatliche Vorauszahlung für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Versicherung und Abwasser: 100,00 €; jährliche Abrechnung über die Betriebskosten
- N. A. beim Ortstermin tankt die Mieterin Heizöl auf eigene Kosten und zahlt auch selbst den Schornsteinfeger.
- Die Gartenpflege übernimmt der Mieter.
- Mietkaution 2.500,00 €

Beim Ortstermin gab es Diskussionen darüber, ob auch die Koppel (Flurstück 160/2) mit vermietet sei. Im Mietvertrag ist als Mietobjekt genannt "das Haus Mehrensweg 3, 25873 Rantrum". Bei der Miete ist dort handschriftlich ergänzt "für das gesamte Anwesen". Die Mieterin legte zudem einen unterschriebenen Zeugenbericht eines externen Dienstleisters vom 21.04.2026 vor, nach dem das gesamte Anwesen, also auch die Pferdekoppel, mit gemietet ist (vgl. Anlage 7). **In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das gesamte Anwesen inkl. Hauskoppel von der Mieterin gemietet ist.**

Die Nachbarn von Flurstück 147 dürfen die Hauskoppel n. A. unentgeltlich für ihre Pferde nutzen.

Von der Mieterin wurden seit Mietbeginn diverse Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten / Mietereinbauten vorgenommen.

zu den Mietereinbauten

Sachverhaltszusammenfassung

Von der Mieterin wurden seit Mietbeginn verschiedene Renovierungen / Modernisierungen / Mietereinbauten vorgenommen. Die Mietereinbauten wurden n. A. in mündlicher Absprache mit dem Vermieter getätigt. Vertragliche Regelungen oder schriftliche Vereinbarungen hierzu fehlen jedoch vollständig.

Die Mieterin hat die von ihr durchgeführten Arbeiten in einem 11-seitigen Papier dokumentiert und beim Ortstermin überreicht (vgl. hierzu die separate Anlage Mietereinbauten, welche beim Amtsgericht Husum eingesehen werden kann). Diese Dokumentation wurde beim Ortstermin von der Unterzeichnerin laut verlesen, die Fotos wurden von allen Beteiligten eingesehen. Der Eigentümer hatte keine Einwendungen gegen die von der Mieterin gemachten Angaben.

Gemäß dieser Dokumentation sowie nach Auskunft beim Ortstermin wurden folgende wesentliche Arbeiten durch die Mieterin durchgeführt:

Wohnhaus

- Malerarbeiten
- Erneuerung von Fliegengittern
- Flur EG
  Der vorhandene horizontale Heizkörper wurde durch einen vertikalen Heizkörper ersetzt. Die Langschildbeschläge von 4 Türen wurden erneuert. Die Treppenstufen wurden abgeschliffen und Teppichfliesen angebracht.
- Gäste-WC
  WC und Waschtisch wurden ausgetauscht. Es wurde ein kleiner Durchlauferhitzer für Warmwasser installiert.
- Küche
  Die vorhandenen Bodenfliesen wurden ausgebaut und durch einen Klick-Fußboden ersetzt.

Die vorhandene Küche war n. A. rd. 50 Jahre alt und wurde entsorgt. Die Vormieter hatten bereits den Herd kaputt gemacht sowie Kühlschrank und Mikrowelle mitgenommen.
Die zum Ortstermin vorhandene Einbauküche wurde von der Mieterin angeschafft.

- Wohnzimmer
  Der auf einem Foto vorhandene Kaminofen wurden nicht mit gemietet. Diese hat der Vermieter n. A. vor Einzug entfernt.

Nebengebäude:

- Garage
  Die Dachentwässerung wurde nach außen verlegt.
  Es wurde ein elektrischer Torantrieb eingebaut.
  Das Fenster hat der Vermieter gezahlt, den Einbau die Mieterin.
- Holzgartenhäuschens
  Erneuerung des Daches (Trapezblech)
- Schuppen/Halle (ehem. Stall)
  Es war bei Mietbeginn teilweise ein gebrochener Betonboden vorhanden. Die Mieterin führte an dieser Stelle Pflasterarbeiten durch.
  Es wurde ein elektrischer Torantrieb sowie Beleuchtung eingebaut.

Außenanlagen / Garten

- Erneuerung des Kellerlichtschachtes
- Pflasterarbeiten im Bereich der Terrasse sowie Fußweg zum Stall
- diverse Anpflanzungen (Lorbeerbüsche etc.)
- Vorder- und Seitenzaun mit Toren
- Satellitenantenne
- Wasserschutz im Bereich der Kelleraußentreppe

Rechtlicher Rahmen

Eigentumsrechtlich ist zwischen wesentlichen Bestandteilen (§ 93, § 94 BGB) und Scheinbestandteilen (§ 95 BGB) zu unterscheiden.

Scheinbestandteile sind gemäß § 95 BGB solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Dies trifft zu, wenn bereits beim Verbinden oder Einfügen beabsichtigt ist, diese Maßnahme wieder rückgängig zu machen. Sind Einbauten eines Mieters, die für die Dauer der Mietzeit eingebracht werden, als Scheinbestandteile anzusehen, verbleibt das Eigentum am Einbau beim Mieter. Dem Mieter steht in solchen Fällen grundsätzlich ein Wegnahmerecht oder ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 539 BGB zu.

Gemäß § 93 BGB sind **wesentliche Bestandteile** einer Sache solche, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Für Grundstücke bedeutet dies, dass die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, als wesentliche Bestandteile gelten (§ 94 Abs. 1 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, ohne die das Gebäude nicht „fertig" wäre (§ 94 Abs. 2 BGB). Beispiele hierfür sind Bodenbeläge, Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen. Mieterausbauten, die fest mit dem Gebäude verbunden werden und nicht ohne Zerstörung getrennt werden können (etwa Fliesen oder fest installierte Sanitäranlagen), werden gemäß § 93 und § 94 BGB zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks und gehen rechtlich in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter kann jedoch unter Umständen eine Entschädigung für den Rechtsverlust gemäß § 951 BGB verlangen.

Bei Auszug trifft den Mieter nach § 546 BGB die Pflicht zur Rückgabe der Mietsache im ursprünglichen Zustand, was grundsätzlich eine Rückbaupflicht der getätigten Ausbauten impliziert. Ist ein Rückbau technisch oder wirtschaftlich unvernünftig und verbleiben die Einbauten im Objekt, können dem ausziehenden Mieter Ausgleichsansprüche zustehen.

Wenn die Einbauten zur Modernisierung der Wohnung beitragen und der Vermieter diesen zugestimmt hat, entfällt die Rückbaupflicht.

Bewertungsliteratur und Fachmeinungen

Die einschlägige Fachliteratur stützt die Notwendigkeit einer strengen Trennung zwischen dem physischen Vorhandensein einer Ausstattung und der wirtschaftlichen Zurechnung im Bewertungsverfahren.

Der Verkehrswert spiegelt den Wert des Grundstücks aus der Sicht des Eigentümers wider. Mietereinbauten, die rechtlich als Scheinbestandteile gelten oder mit einem Wegnahmerecht beziehungsweise potenziellen Entschädigungsanspruch belastet sind, gehören wirtschaftlich nicht zum Vermögen des Eigentümers. Sie dürfen den Verkehrswert des Grundstücks nicht unreflektiert erhöhen. So stehen dem Eigentümer rechtlich nur die Erträge aus dem von ihm zur Verfügung gestellten Zustand zu.

Bei der Bewertung von Mietereinbauten sind zum einen der Zeitwert der Einbauten zu berücksichtigen und zum anderen auch die dem Mieter ersparten Rückbaukosten.

Berücksichtigung in den Wertermittlungsverfahren

Wenn vertragliche Individualvereinbarungen zu getätigten Mietereinbauten fehlen, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Für die Wertermittlung ist primär der vom Eigentümer mietvertraglich geschuldete und zur Verfügung gestellte Ausstattungszustand maßgeblich (§ 2 ImmoWertV). Für die praktische Umsetzung im Gutachten ergeben sich damit zwei Möglichkeiten:

Alternative a) Bewertung im fiktiv unmodernisierten Zustand
Ausstattungsstandard und Mieterträge werden fiktiv auf den unmodernisierten Originalzustand (ohne Mieterausbauten) abgestellt. Werterhöhende Einflüsse durch die vom Mieter geschaffenen Modernisierungen erhöhen weder den Sachwert noch den Ertragswert für den Eigentümer.

Alternative b) Bruttobetrachtung

Werden Ausstattungsstandard und Miete auf den modernisierten Zustand abgestellt, ist der Wert der Mieterausbauten zwingend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd abzuziehen. Dies kann z. B. über die Barwertbildung der mietlichen Mehrerträge aufgrund der Mietereinbauten oder durch pauschale Abschläge erfolgen.

Zusätzlich ist ein **Risikoabschlag** als wertmindernder Faktor als boG am Ende der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Mangels schriftlicher vertraglicher Regelung besteht das Risiko einer juristischen Auseinandersetzung mit der Mieterin, das Risiko ggf. erforderlicher Ausgleichszahlungen an die Mieterin bei Auszug (wobei sowohl der Zeitwert der Einbauten als auch die der Mieterin ggf. ersparten Rückbaukosten zu berücksichtigen wären) sowie ggf. auch das Risiko eines von der Mieterin durchgeführten, eventuell substanzschädigenden Rückbaus.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Mietereinbauten mit Ausnahme der Einbauküche bei einem Auszug der Mieterin im Wesentlichen im Objekt verbleiben. Die Bewertung erfolgt daher nach Alternative b) Bruttobetrachtung. Der Wert der Mietereinbauten sowie der Risikoabschlag wird in diesem Gutachten pauschal bei der Bemessung der Höhe des Vermietungsabschlags als boG am Ende der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Hinweis auf rechtliche Klärung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Mietereinbauten ggf. eine rechtliche Klärung durch einen Juristen oder eine richterliche Entscheidung notwendig sein könnte. Dieses Gutachten stellt keine rechtliche Würdigung des Sachverhaltes dar. Sollte eine etwaige juristische Klärung zu einem anderen Ergebnis gelangen, als der Wertermittlung in diesen Gutachten zu Grunde liegt, sind die sich hieraus ergebenden Werteinflüsse zusätzlich zu dem hier ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit angebauter Garage und Carport
Baujahr:	1976 Bauschein 2839/74 (Einfamilienhaus mit Garage, Ölheizung und Kleinkläranlage), Rohbauabnahme 9.12.75, Schlussabnahme 5.5.76) Holstein-Haus
Modernisierung:	N. A. des Eigentümers wurden folgende wesentliche Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt: • teilweise Erneuerung der Verglasungen der Fenster (sukzessive) • Erneuerung der Heizkörper in Diele und Küche (durch die Mieterin) <u>ca. 2000:</u> • Erneuerung der Heizung • Erneuerung der Schornsteinrohre • Säuberung und Lackierung der Dachpfannen <u>ca. 2010</u> • überwiegende Erneuerung von Bodenbelägen im Erd- und Dachgeschoss

- Erneuerung der Bäder und WCs

2024/2025 (Mietereinbauten)
- Erneuerung des Küchenfußbodens
- Erneuerung der Einbauküche (ohne Bewertung)
- Erneuerung der Sanitärobjekte im Gäste-WC, Einbau eines Durchlauferhitzers
- Malerarbeiten
- Aufarbeitung der Geschosstreppe
- Erneuerung der Türklinken im EG
- Erneuerung von 2 Heizkörpern im EG
- Erneuerung von Fliegengittern
- Erneuerung des Kellerlichtschachtes nebst Pflasterarbeiten
- Satellitenantenne
- Wasserschutz im Bereich der Kelleraußentreppe

Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 12.05.2015 vor (gültig bis 11.05.2025). Der Energieausweis wurde hier auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 329,5 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 293,9 kWh / (m² * a); Treibhausgasemissionen: 90,3 kg / (m² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	eingeschossiges, rot verklinkertes Einfamilienhaus mit braunen Fenstern und Türen, einem anthrazitfarben gedecktem Satteldach ohne Aufbauten sowie einem Balkon

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Flur, Heizungsraum mit Öllager, Vorratsraum, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:
Diele, Garderobe, Küche, Wohnzimmer, Büro, Gäste-WC

Dachgeschoss:
Flur, Schlafzimmer, Duschbad, 2 Abstellräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	(gem. Baubeschreibung zu Bauschein 2839/74) Streifenfundament

Keller:	(gem. Baubeschreibung zu Bauschein 2839/74) Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	(gem. Baubeschreibung zu Bauschein 2839/74) 11,5 cm Vormauerziegel, 5 cm Luftschicht, 24 cm Poroton Wandstärke im Wohnzimmer im Bereich der Terassentür rd. 41,5 cm
Innenwände:	(gem. Baubeschreibung zu Bauschein 2839/74) tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm, nichttragende Innenwände Bims 7,5 cm
Geschossdecken:	(gem. Baubeschreibung zu Bauschein 2839/74) Filigranelementdecke (Fertigteilbetondecke) über KG und EG
Treppen:	Kelleraußentreppe: massiv (n. A. in Eigenleistung durch den Eigentümer nachträglich errichtet) Geschosstreppe, Kellertreppe: offene Holzwangentreppe; einfaches Holzgeländer und seitliche Stabverkleidung Bodenluke zum Spitzboden (zum Ortstermin nicht begehbar)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingangspodest mit 2 Stufen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff oberste Geschossfläche n. A. gedämmt

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung;

	Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter für Halle (ehem. Stall)
Heizung:	Ölheizung (Scheer, SNK LN), Errichtung 2000
	überwiegend Radiatoren, 2 Flachheizkörper durch die Mieterin eingebaut (Küche, Diele), Handtuchheizkörper im Duschbad
	2 Kunststoff-Öltanks im Keller mit insgesamt rd. 3.000 l Fassungsvermögen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	teilweise zentral über Heizung, teilweise Durchlauferhitzer (Elektro)

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	EG: Flur, Garderobe, Wohnzimmer, Gäste-WC: Fliesen Küche: Klick-Fußboden Kunststoff Büro: Laminat DG: Laminat KG: tlw. Fliesen, tlw. Betonfußboden/Estrich
Wandbekleidungen:	EG: überwiegend weiß gestrichene Tapeten / Raufasertapete Gäste-WC: gefliest bis c. 1,54 m Höhe, darüber weiß gestrichene Tapete DG: überwiegend Raufaser und andere einfache Tapeten, weiß gestrichen Duschbad: im Duschbereich deckenhoch gefliest, im Übrigen Fliesen bis ca. 1,51 m Höhe, darüber Tapete mit weißem Anstrich KG: überwiegend weißer Anstrich, Keller 1 tlw. mit Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	EG: Deckenputz mit weißem Anstrich, im Wohnzimmer mit Stuckleisten in den Deckenkehlen DG: überwiegend Raufasertapete mit weißem Anstrich KG: teilweise Deckenputz mit weißem Anstrich, teilweise ist sind auch rohen die Betonelemente sichtbar, Keller 1 mit Styroporverkleidung
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach) aus verschiedenen

	Baujahren im Dachgeschoss auch Velux-Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Fensterbänke innen verschieden (Kunststein, laminiert) Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	Eingangstür: Holztür (Mahagoni), daneben Glasbausteine Zimmertüren: glatte, dunkelbraun furnierte Türen in passenden Holzzargen; einfache Langschildbeschläge
sanitäre Installation:	Gäste-WC im EG: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken (ursprünglich nur Kaltwasser); Entlüftung über Fenster (WC und Waschtisch wurden durch die Mieterin erneuert. Ebenso wurde ein Durchlauferhitzer installiert.) Duschbad: 1 eingebaute Dusche mit Thermostatventil und Kunststoff-Türen, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, 1 Handtuchheizkörper; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Keller 3: Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Balkon, • Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	• Markise • Einbauküche ohne Wertansatz (Die Einbauküche gehört der Mieterin.)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Beim Ortstermin wurden einige Baumängel/-schäden festgestellt, u. a.: innen • Wohnzimmer: Terrassentür und Zimmertür sind zerkratzt (n. A. durch die Kampfhunde des Vormieters; vgl. Innenfoto Nr. 3). • Keller: Die Fliesen sind teilweise gebrochen bzw. beschädigt (vgl. beispielhaft Innenfotos Nr. 19 und 26). Im Flur beult das Wandpanel etwas aus. Im

unteren Bereich sind Verfärbungen sichtbar (vgl. Innenfoto Nr. 20). Im Heizungsraum sind Farbabplatzungen/Ausblühungen an der Kelleraußenwand vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 22 und 23). In Keller 2 sind Verfärbungen an der Außenwand vorhanden.

außen
- Die Verfugungen der Außenfensterbänke sind teilweise schadhaft, teilweise ist der Klinker auch gebrochen.
- Der Balkon ist schadhaft (vgl. Außenfotos Nr. 10 und 14).
- Verfärbungen und Abplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe (vgl. Außenfotos Nr. 16 und 17)
- Die Holzfenster sind teilweise angewittert (vgl. Außenfotos Nr. 21 und 22).

Garage
- Der Fußboden ist stellenweise gebrochen (vgl. Innenfoto Nr. 34). Es sind Verfärbungen in der Südwestecke vorhanden.

Halle (ehem. Pferdestall)
- Der äußere Anstrich blättert teilweise ab (vgl. Außenfoto Nr. 28).

Holzgartenhäuschen
- Der äußere Anstrich blättert teilweise ab (vgl. Außenfoto Nr. 31).
- Innen sind Wasserflecken an der Rückwand vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 40).

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung (wird in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresentsprechend befriedigend. Das Objekt ist gepflegt.

5.3 Nebengebäude

Garage
- n. A. des Eigentümers Fertiggarage
- Massivbauweise
- Flachdach
- Betonfußboden
- Kunststoff-Fenster
- Beleuchtung vorhanden
- Schwingtor mit elektrischem Antrieb

Carport
- Holzkonstruktion
- angebaut an das Wohnhaus
- Eindeckung mit Trapezblech

Halle (ehem. Stall)
- Baugenehmigung aus 2010 (Errichtung eines Pferdestalls mit 4 Pferdeboxen)
- Massivbauweise
- Fußboden mit Betonsteinpflaster
- Pultdach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Teerpappe
- Stallfenster, weiße Kunststoff-Fenster
- derzeitige Nutzung als Garage und Abstellraum

Holzgartenhäuschen
- Eindeckung mit Trapezblech durch die Mieterin, zuvor Bitumenschindeln

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- Terrassen, befestigt mit Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zaun, Hecken, Sichtschutzelemente)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, Garage, Carport und Stall bebaute Grundstück in 25873 Rantrum, Mehrensweg 3 zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Rohbauland genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rantrum	63	10	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rantrum	5	159	542 m²
Rantrum	5	160/2	1.014 m²
Fläche insgesamt:			**2.022 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in 2 Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstücke 158 und 159	Einfamilienhaus, Halle, Garage, Carport und Gartenhäuschen	1.008 m²
B - Flurstück 160/2	unbebaut (Rohbauland)	1.014 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.022 m²

Das Teilgrundstück B (Flurstück 160/2) ist zwar bereits flurstücksmäßig abgetrennt. Es ist jedoch noch kein eigenständiges Grundstück im Grundbuch. Ebenso fehlt noch die gesicherte Erschließung über einen "Pfeifenhals" oder entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Hier sind Wertminderungen für dafür noch ausstehende Kosten (ggf. Vermessungskosten sowie Notar-, Grundbuch- und Katasterübernahmekosten) zu berücksichtigen. Dies ist erforderlich, weil die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen für bereits vermessene selbstständig marktfähige Grundstücke durchgeführt wird. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Halle auf Flurstück 159 das Flurstück 160/2 leicht überbaut und hier ggf. Korrekturen erforderlich werden.

6.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstücke 158 und 159

6.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

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

6.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	k. A. (überwiegend freistehend)
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.008 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**80,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gute Lage	×	1,050	E2
Anbauart	k. A. (überwiegend freistehend)	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	84,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	1.008	×	0,941	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I	I	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**79,04 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**79,04 €/m²**	
Fläche	×	1.008 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	79.672,32 €	
	rd.	**79.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 insgesamt **79.700,00 €**.

6.2.3 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 sind die Preise für Einfamilienhäuser in der Region des Bewertungsobjektes seit 2024 i. W. in eine Seitwärtsbewegung übergegangen.

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 nach WSW ausgerichtet.

Im Übrigen wird die Lage des Bewertungsobjektes als durchschnittlich in der Ortschaft Rantrum eingeschätzt. Der Bodenrichtwert ist für die gesamte Ortschaft definiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich weder an der Ortsdurchfahrtsstraße noch in besonderer Randlage/Aussichtslage.

E3

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 unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.885

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1.008,00	0,800
Vergleichsobjekt	800,000	0,850

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,941**

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 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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		Einfamilienhaus	Halle (ehem. Stall)	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	737,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,00 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	176.143,00 €		
Baupreisindex (BPI) 15.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	340.660,56 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	340.660,56 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre		
• prozentual		63,24 %		
• Faktor	x	0,3676		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	125.226,82 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.300,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.526,82 €	20.000,00 €	4.000,00 €

Gebäudebezeichnung		Carport	Holzgartenhäuschen	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.000,00 €	3.000,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**159.526,82 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.785,80 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**164.312,62 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**79.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**244.012,62 €**
Sachwertfaktor	×	**0,95**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**231.811,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**44.000,00 €**
Sachwert	=	**187.811,99 €**
	rd.	**188.000,00 €**

6.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3		0,7		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,6		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,6	0,4		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	34,6 %	58,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 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
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	6,9	45,20
2	725,00	34,6	250,85
3	835,00	58,5	488,48
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 784,53		
	gewogener Standard = 2,5		

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		784,53 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	x	0,940
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	737,46 €/m² BGF
	rd.	737,00 €/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: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Balkon	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Markise	300,00 €
Summe	5.300,00 €

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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (159.526,82 €)	4.785,80 €
Summe	4.785,80 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 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	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	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 (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1976 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 50 Jahre =) 18 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 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und zeitlichen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-3.000,00 €
• Baumängel/-schäden, pauschal für alle Baulichkeiten, rd.	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-41.000,00 €
• Vermietungsabschlag (inkl. Wertabschlag für Mietereinbauten und Besonderheiten Mietvertrag)	-40.000,00 €	
• Risikoabschlag für offenkundige Abweichungen der Halle (ehem. Stall) in der Örtlichkeit von den Baugenehmigungsunterlagen	1.000,00 €	
Summe		-44.000,00 €

Erläuterungen zum Vermietungsabschlag

Grundsätzlich werden Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ausschließlich für eigengenutzte oder leerstehende (d. h. zum Verkaufszeitpunkt mietvertragsfreie) Objekte abgeleitet. Die Belastung durch die Vermietung ist in den üblichen Bewertungsansätzen somit nicht berücksichtigt. Bei der Marktwertermittlung sind bei vermieteten Objekten an den mit solchermaßen abgeleiteten Bewertungsdaten ermittelten vorläufigen Verfahrensergebnissen sogenannte Vermietungsabschläge anzubringen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss sind bislang keine Vermietungsabschläge abgeleitet und veröffentlicht. Es wird daher auf die bei [1], S. 3.37/3 empfohlenen Vermietungsabschläge abgestellt. Hiernach haben Untersuchungen im Mittel eine Wertminderung von rd. 4 % ergeben (Spanne 0 % bis 10 %). Bei einem Nachfrageüberhang auf dem Markt und/oder niedriger Restnutzungsdauer sollte sich im Bereich bis 5 % orientiert werden. Bei einem Angebotsüberhang und/oder höherer Restnutzungsdauer bis 10 %. Eine höhere Wertminderung (von i. d. R. 15 – 20 %) soll demgemäß angesetzt werden, sofern das Objekt aus rechtlichen Gründen für längere Zeit nicht zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Die Höhe des Abschlags hängt von mehreren Faktoren ab:

- Objektart (Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus),
- Restnutzungsdauer
- regionale Marktsituation
- Grad der Beeinträchtigung (komplett/teilweise vermietet, Dauer der Mietbindung, Haupt-

/Nebenwohnung betroffen)
- sonstige Bewertungsparameter.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus, das seit 2024 komplett unbefristet vermietet. Die Restnutzungsdauer liegt im mittleren bis unteren Bereich. Die Nettokaltmiete beträgt 1.000 €/Monat. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf u. a. wurde vertraglich ausgeschlossen. Zusätzlich sind zahlreiche Mietereinbauten vorhanden (vgl. Kapitel 4.8). Der Grad der Beeinträchtigung ist als insgesamt deutlich erhöht einzuschätzen. Die Immobilienmarktstimmung ist zum Wertermittlungsstichtag insgesamt fragil und uneinheitlich (vgl. Vorbemerkungen zu diesem Gutachten in Kapitel 1).

Der Vermietungsabschlag wird daher aufgrund des hohen Grades der Beeinträchtigung sowie der regionalen Marktsituation im vorliegenden Fall mit rd. 17,5 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes (nach Berücksichtigung der übrigen boG) geschätzt. Der Vermietungsabschlag bildet die gesamte mietvertragliche Situation ab, d. h. er beinhaltet auch den Wertabschlag für Mietereinbauten und die damit verbundenen Risiken.

6.2.5 Ertragswertermittlung

6.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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.

6.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im

Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

6.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Wohnfläche**	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus inkl. Halle, Garage, Carport, Gartenhäuschen und Hauskoppel	88,00	11,36	1.000,00	12.000,00
Summe	88,00		1.000,00	12.000,00

Gebäudebezeichnung	**Fläche**	**Anzahl**	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	88,00		7,10	625,00	7.500,00
Halle		1,0	100,00	100,00	1.200,00
Garage		1,0	30,00	30,00	360,00
Carport		1,0	15,00	15,00	180,00
Gartenhäuschen		1,0	20,00	20,00	240,00
Summe	88,00			790,00	9.480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 2.520,00 € ab. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das gesamte Anwesen inkl. der Hauskoppel gemietet wurde. Die tatsächliche Nettokaltmiete beinhaltet damit die Miete für die Hauskoppel liegt daher über der marktüblich erzielbaren Miete des hier zu bewertenden Teilgrundstücks (ohne Hauskoppel).

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.480,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**26,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.464,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.015,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens **0,50 %** von **79.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**398,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.616,70 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,446**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**155.135,15 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**79.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**234.835,15 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**234.835,15 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**44.000,00 €**
Ertragswert	=	**190.835,15 €**
	rd.	**191.000,00 €**

6.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (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),
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und
- 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.

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Liegenschaftszinssätze.

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

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

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

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. hierzu die Erläuterungen in der Sachwertermittlung

6.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **188.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **191.000,00 €**

ermittelt.

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher abgeleiteter Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher abgeleiteter 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,80 (d) = **0,800** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,80 (b) = **0,320**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [188.000,00 € × 0,800 + 191.000,00 € × 0,320] ÷ 1,120 = rd. **190.000,00 €**.

6.2.7 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstücke 158 und 159

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstücke 158 und 159** wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 mit rd.

190.000,00 €

geschätzt.

6.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 160/2

6.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

6.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	k. A. (überwiegend freistehend)
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2026
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.014 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**80,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gute Lage	×	1,100	E2
Anbauart	k. A. (überwiegend freistehend)	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	88,00 €/m²	
GRZ (geschätzt)	∅ 0,15 – 0,20	„Bau-Turbo“	×	1,150	E3
Fläche (m²)	800	1.014	×	0,979	E4
Zahl der Vollgeschosse	I	I	×	1,000	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	99,07 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt					

noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m² x 1,0) beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m²	–	0,00 €/m²	
Zu-/Abschläge	+	0,00 €/m²	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land	**=**	**99,07 €/m²**	

IV. Anpassung an die Entwicklungsstufe und Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen			
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,90	E5
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	89,16 €/m²	
Grundstücksfläche	×	1014 m²	
Bodenwert für das Rohbauland	**=**	**90.408,24 €**	
	rd.	**90.400,00 €**	

Der **Bodenwert für das Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 insgesamt **90.400,00 €**.

6.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Erläuterungen zu Teilgrundstück A

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).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vorteilhaftes Hinterliegergrundstück. Die Bebauung selbst steht noch aus. Es wird unterstellt, dass diese in vorteilhafter Ausrichtung zur Himmelsrichtung erfolgt.

Im Übrigen wird die Lage des Bewertungsobjektes als durchschnittlich in der Ortschaft Rantrum eingeschätzt. Der Bodenrichtwert ist für die gesamte Ortschaft definiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich weder an der Ortsdurchfahrtsstraße noch in besonderer Randlage/Aussichtslage.

E3

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans und einer Innenbereichssatzung. Ein künftiges Vorhaben hinsichtlich des Bewertungsobjektes muss sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bewertungsobjektes als Dorfgebiet dar.

Die das Flurstück 106/2 umgebenden Grundstücke sind eingeschossig bebaut. Die GRZ (Grundflächenzahl) bewegt sich hier zwischen rd. 0,08 und 0,20 (im Mittel rd. 0,14). Die Reihenhausbebauung Mehrensweg 2b bis 2e weist eine GRZ zwischen rd. 0,27 und 0,43 auf (im Mittel rd. 0,36).

Die bislang in Rantrum realisierte GRZ schwankt ebenfalls stark und wird durchschnittlich mit ca. 0,15 bis 0,20 geschätzt. Die Bodenrichtwertzone umfasst ganz Rantrum.

Für eine mögliche Bebauung wird unter Berücksichtigung des sogenannten „Bau-Turbos" für die künftige Nutzung der Fläche von einer realisierbaren GRZ ausgegangen, welche zwischen der unmittelbar umgebenden Bebauung und der Reihenhausbebauung Mehrensweg 2b bis 2e liegt (Annahme).

Die Ableitung des Umrechnungskoeffizienten erfolgt in Anlehnung an die in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Bei der Ableitung wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die westlichen Abstandsflächen der Halle (Flurstück 159) auf Flurstück 160/2 liegen.

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 unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E5

Das Teilgrundstück B (Flurstück 160/2) ist zwar bereits flurstücksmäßig abgetrennt. Es ist jedoch noch kein eigenständiges Grundstück im Grundbuch. Ebenso fehlt noch die gesicherte Erschließung über einen "Pfeifenhals" oder entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Hier sind Wertminderungen für dafür noch ausstehende Kosten (ggf. Vermessungskosten sowie Notar-, Grundbuch- und Katasterübernahmekosten) zu berücksichtigen. Dies ist erforderlich, weil die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen für bereits vermessene selbstständig marktfähige Grundstücke durchgeführt wird. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Halle auf Flurstück 159 das Flurstück 160/2 leicht überbaut und hier ggf. Korrekturen erforderlich werden.

6.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 160/2" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**90.400,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	=	**90.400,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	**90.400,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Vergleichswert	=	**80.400,00 €**
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	×	**1,00**
abgezinster Vergleichswert	=	**80.400,00 €**
	rd.	**80.000,00 €**

6.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Vermietungsabschlag	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Zum Vermietungsabschlag

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Eine bauliche Nutzung ist damit nicht sofort ohne weiteres möglich.

Der Vermietungsabschlag entspricht rd. 11 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts. Er entspricht in etwa einer Abzinsung mit 4 % für einen fiktiven Wartezeitraum von 3 Jahren.

6.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen

Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

6.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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.

6.3.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 160/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 160/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 mit rd.

80.000,00 €

geschätzt.

6.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstücke 158 und 159	Einfamilienhaus, Halle, Garage, Carport und Gartenhäuschen	1.008 m²	190.000,00 €
B - Flurstück 160/2	Hauskoppel (Rohbauland)	1.014 m²	80.000,00 €
Summe		2.022 m²	270.000,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus, Halle, Garage, Carport und Gartenhäuschen bebaute Grundstück nebst Hauskoppel in 25873 Rantrum, Mehrensweg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rantrum	63	10
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Rantrum	5	148, 159, 160/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 mit rd.

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigtausend 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 03.06.2026

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge

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 Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Es sind zahlreiche Mietereinbauten vorhanden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf u. a. wurde vertraglich ausgeschlossen.

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.

6.5 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 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefordert. Vom Gutachterausschuss wurde folgende Selektion vorgenommen:

- Typ: bebaute Grundstücke (EFH, ZFH, DHH, RH)
- keine Bauträgergeschäfte
- Gemeinde Rantrum
- mit Wohnflächenangabe
- Kauffälle nach 2023
- Ausstattungsstandard < 4,0
- Baujahr < 2000

Es wurden 7 Kauffälle mitgeteilt. Alle Kaufpreise wurden mittels Google Street View und dem DigitalenAtlasNord ausgewertet. Ein vermietetes Objekt wurde aussortiert.

	Kauffälle 2024 / 2025 (6 Kauffälle insg.)	**Bewertungsobjekt (Teilgrundstück A)**
Kaufpreis absolut im ∅ bzw. ermittelter Marktwert	206 T€ (60 T€ - 340 T€)	190 T€
Kaufpreis/Marktwert pro m² WF im ∅	1.570 €/m² (448 bis 2.370 €/m²)	2.159 €/m²
Wohnfläche im ∅	135 m² (100 bis 160 m²)	88 m²
Grundstücksfläche im ∅	1.307 m² (302 bis 3.425 m²)	1.008 m²
Baujahr im ∅	1960 (1938 bis 1977)	1976
Gebäudetyp	EFH, freistehend	EFH, freistehend
Ausstattungsstandard im ∅ nach NHK 2010	2,3 (1,4 – 2,7)	2,5

Erläuterungen zu den ausgewerteten Kaufpreisen

- Alle Objekte befinden sich in Rantrum in derselben Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt.
- Bei allen Objekten handelt es sich um ältere Bestandsobjekte (Baujahr vor 1980).
- 2 von 6 Objekten erzielten relative Kaufpreise < 600 €/m² WF bzw. absolut < 85 T€. Bei beiden Objekten war hoher Sanierungsbedarf angegeben. Beide Objekte haben unterdurchschnittlich kleine Grundstücke (< 550 m²).
- Die übrigen 4 Objekte erzielten Kaufpreise zwischen rd. 1.880 €/m² WF und 2.370 €/m² WF bzw. ≥ 235 T€. Der Ausstattungsstandard schwankt hier zwischen 2,4 und 2,7.
- Alle Objekte verfügen über eine oder mehrere Garagen sowie teilweise auch über weitere Nebengebäude.
- Alle Objekte sind zum Kaufzeitpunkt n. A. unvermietet.

Erläuterungen zum Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt verfügt über weniger Wohnfläche als die Vergleichskauffälle. Grundstücksgröße und Ausstattungsstandard sind in etwa durchschnittlich. Zusätzlich zu Garage und Carport und Gartenhaus ist noch eine Halle (ehem. Stall) vorhanden. Als kleines gepflegtes Bestandsobjekt mit viel Nebengelass ist es damit zunächst oberhalb der relativen Kaufpreisspanne einzuordnen.
Das Objekt ist jedoch unbefristet vermietet. Es sind zahlreiche Mietereinbauten vorhanden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf u. a. wurde vertraglich ausgeschlossen. Aufgrund des Vermietungsabschlags liegt der relative Kaufpreis damit innerhalb der oberen Kaufpreisspanne.

3) Otto Stöben Marktbericht II/2025

Preise für EFH in €/m² Wohnfläche

	Husum	Nordfriesland
sehr gut	3.000	2.400
gut	2.800	1.800
mittel	1.800	1.300
einfach	1.000	900

Definitionen:

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

4) Immobilienscout24.de

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnhäuser in Rantrum wird in Q2/2026 mit 2.519 €/m² Wohnfläche angegeben.

5) Immowelt.de

Der durchschnittliche Preis für Wohnhäuser zum Kauf in Rantrum wird für Q2/2026 mit rd. 1.992 €/m² Wohnfläche (Spanne 803 €/m² bis 3.716 €/m² WF) angegeben.

6.6 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit

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

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

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

1. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
2. *Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat" des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert") und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
3. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (…)*
4. *Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (…). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
   - *für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (..);*
   - *deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (…),*
   - *mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*

- *mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (…).*

5. *Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste" Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind."*

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

„bis zu +/– 20 bis +/– 30 %" des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)

akzeptiert (…).

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

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für ein vermietetes Einfamilienhausgrundstück nebst Hauskoppel (Rohbauland) mit mietvertraglichen Besonderheiten und Mietereinbauten ohne eine konkrete genehmigte Bebauungsplanung für die Hauskoppel erheblich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichswertverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

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

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

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, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz und Preisspiegel Wohnmieten für das Bewertungsobjekt

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

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

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

[8] IVD-Nord: Immobilienpreisspiegel 2023, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

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

[10] Otto Stöben, aktueller Marktbericht und Pressemitteilungen

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

[12] Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland: aktuelle statistische Daten zum Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag, Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 01.06.2026

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

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 02.03.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

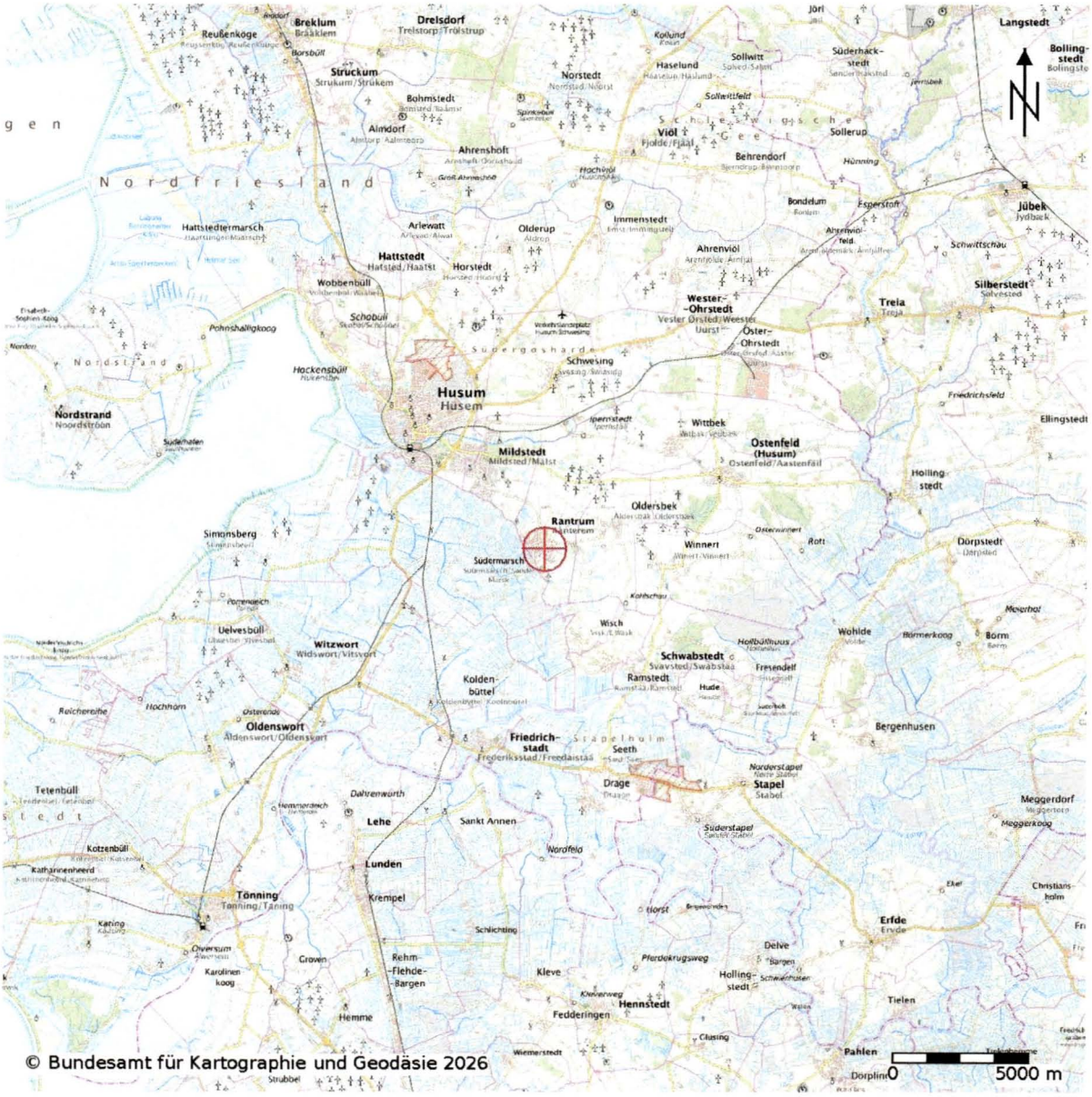
Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis
Anlage 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6:	Auszug aus der Innenbereichssatzung
Anlage 7:	Mietverhältnis (Auszug Mietvertrag, Erklärung zur Sachlage)
Anlage 8:	Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche
Anlage 9:	Grundrisse, Schnitte, Lageplan
Anlage 10:	Fotoübersichtsplan
Anlage 11:	Außenfotos

Hinweis:

Innenfotos sowie die Fotodokumentation der Mieterin zu den Mietereinbauten können in separaten Dokumenten beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

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

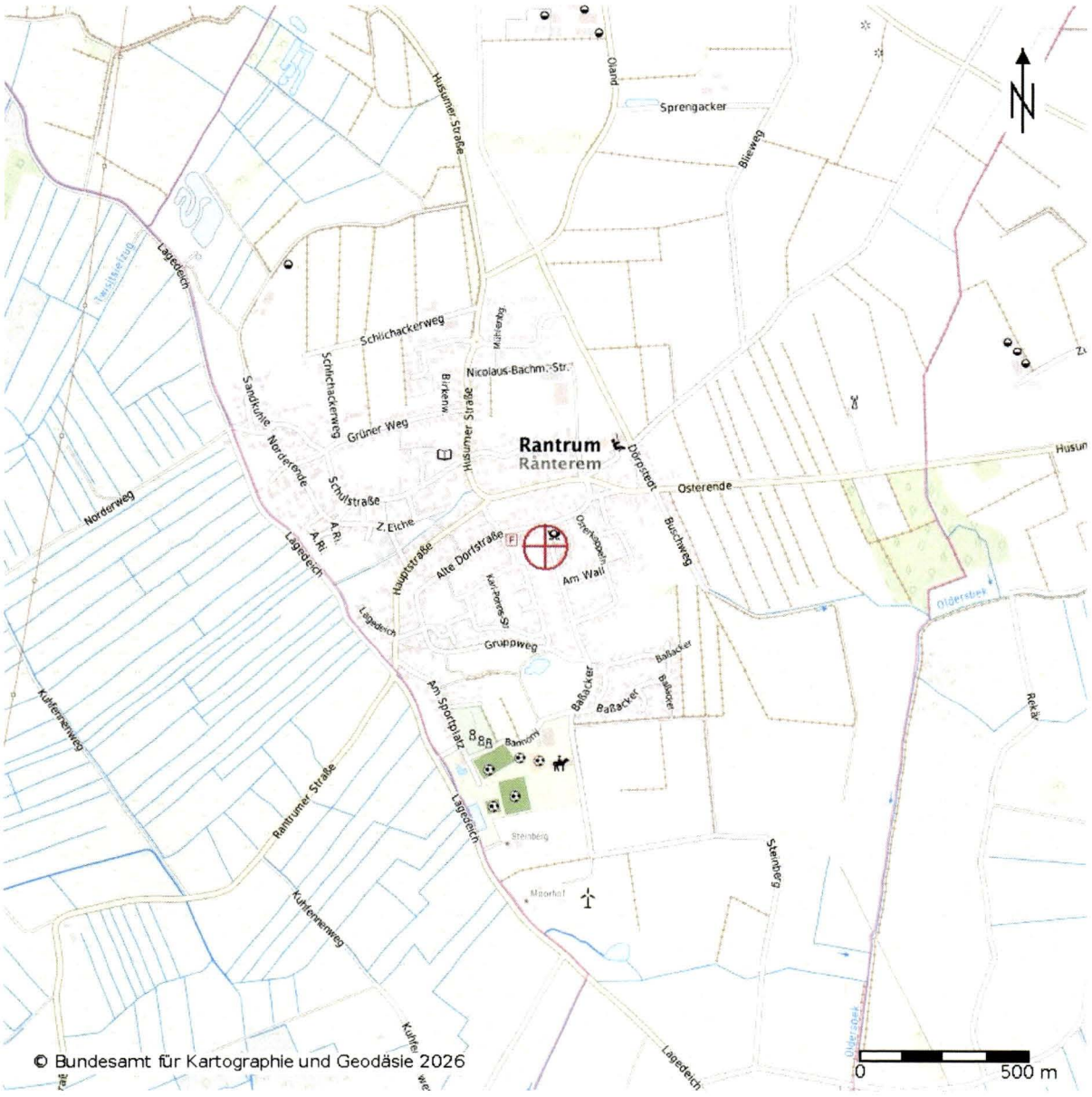
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

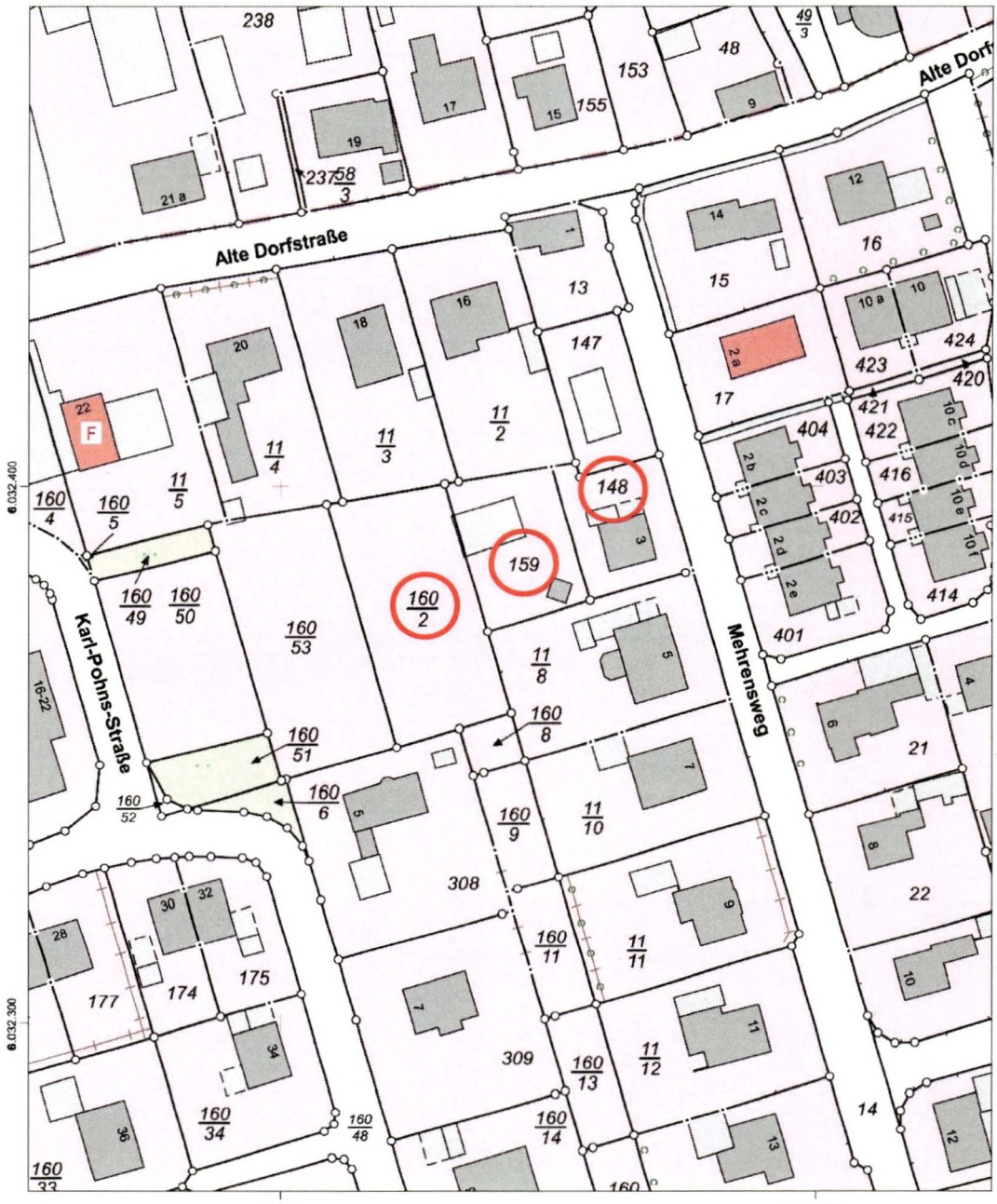
Erstellt am 03.02.2026

Flurstück: 148 und weitere
Flur: 5
Gemarkung: Rantrum

Gemeinde: Rantrum
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 0 10 20 30 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).

HAGGE IMMOBILIENBEWERTUNG

Anlage 4: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

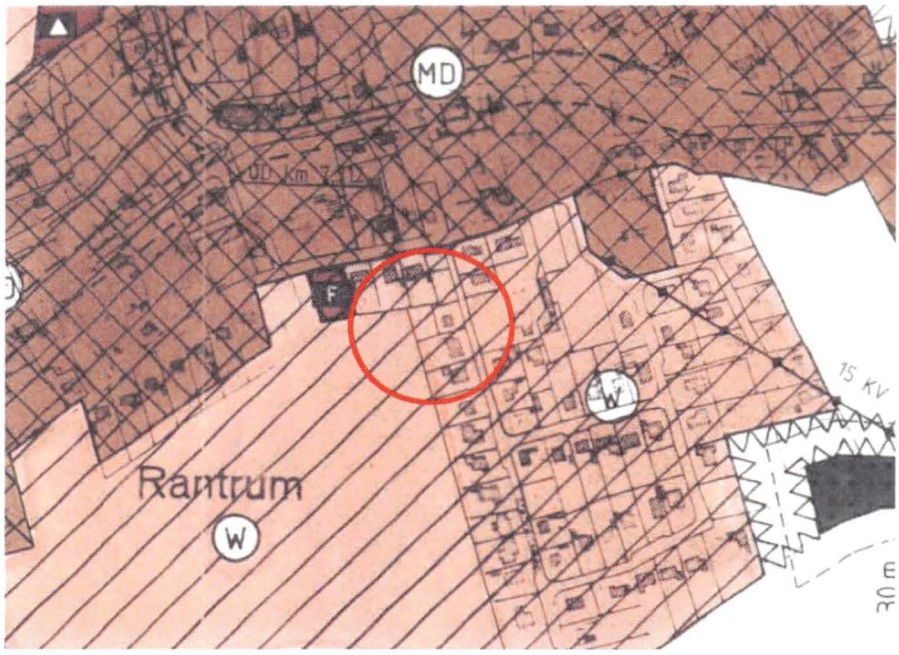
Amtsgericht Husum — Grundbuch von Rantrum — Blatt 63 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
1	2	a	b		e		4	
10		Rantrum	005	148	Gebäude- und Freifläche, Mehrensweg 3		4	66
		Rantrum	005	159	Gebäude- und Freifläche, Mehrensweg		5	42
		Rantrum	005	160/2	Gebäude- und Freifläche, Karl-Pohns-Straße		10	14

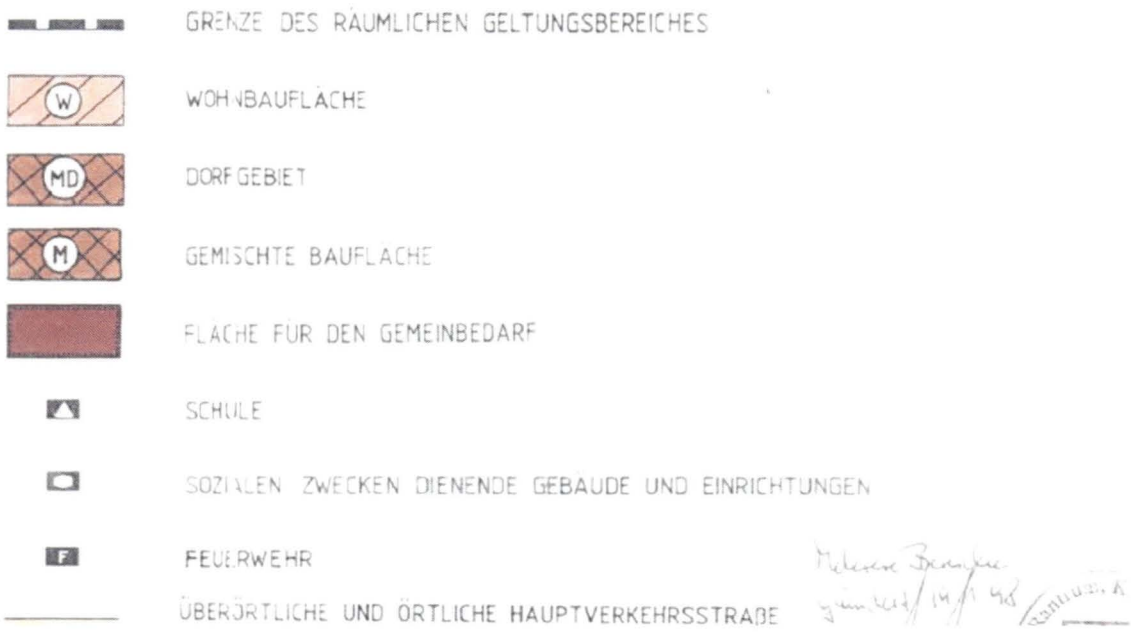
21.01.2026 11:33:31 Seite 3 von 14

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



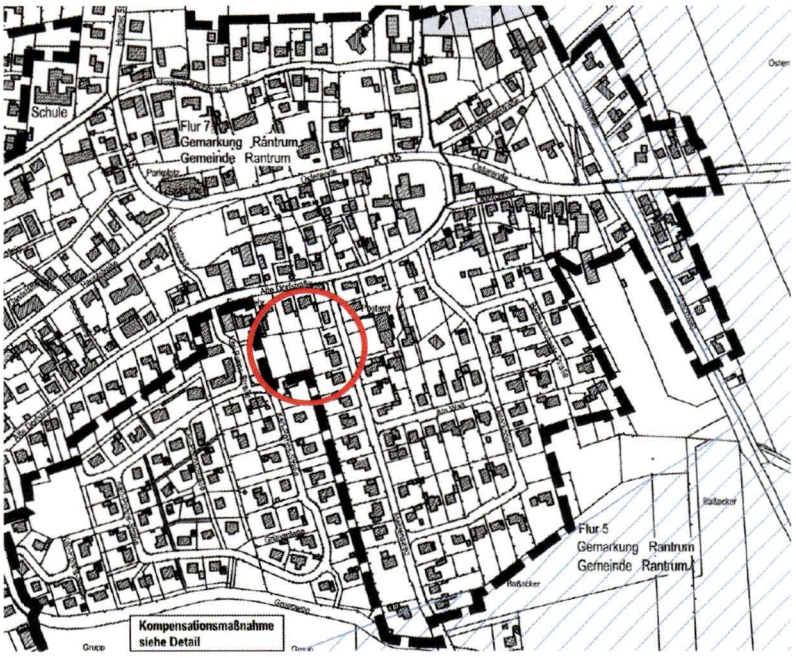
Auszug aus der Plandarstellung vom 03.02.1998



Auszug aus der Zeichenerklärung vom 03.02.1998

Anlage 6: Auszug aus der Innenbereichssatzung

Seite 1 von 1



Auszug aus der Planzeichnung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ergänzungsbereiche

Baugrenze

Archäologisches Interessengebiet

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 7: Mietverhältnis (Auszug Mietvertrag, Erklärung zur Sachlage)

Seite 1 von 2

Wohnungs-Mietvertrag

Der (Die) Vermieter ____ [redacted]

wohnhaft in [redacted]

und der (die) Mieter ____ [redacted]

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 ~~Mieträume~~ das Haus

1. ~~Im Hause~~ Rehrhusweg 3 25873 Rantrum
   (Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)
   werden folgende Räume vermietet:
   ____ Zimmer, ____ Küche/Kochnische, ____ Bad/Dusche/WC, ____ Bodenräume / Speicher Nr.: ____, ____ Kellerräume Nr.: ____
   ____ Garage / Stellplatz Nr.: ____ Garten, ____ gewerblich genutzte Räume
2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz, ____ gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.
3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:
   2 Haus-, ____ Wohnungs-, ____ Zimmer-, ____ Boden-/Speicher-, 1 Garagenschlüssel + Schlüssel Schuppen (Alle)
4. Die Wohnfläche beträgt 110 qm.
5. Die ~~Wohnung ist eine~~ Haus ist Eigentum ☒ ja ☐ nein Eigentumswohnung.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Feb. 2024, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist daher ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17 – 22 dieses Vertrages).

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich 1.000,- Euro. für das gesamte Anwesen.
   in Worten eintausend Euro.
   Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von ____ Jahren nicht erhöht wird.

Wichtiger Hinweis: Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem ☐ bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.

Auszug aus dem Mietvertrag (Seite 1)

Anlage 7: Mietverhältnis (Auszug Mietvertrag, Erklärung zur Sachlage)

Schriftliche Erklärung zur Sachlage Rantrum, Mehrensweg 3

Ich, [redacted], bestätige hiermit Folgendes:

In all meinen Gesprächen mit Herrn [redacted] wurde stets deutlich, dass das von Frau [redacted] gemietete Objekt – einschließlich der Pferdekoppel – als eine komplette Einheit betrachtet wurde. Herr [redacted] bestätigte mir gegenüber direkt, dass die Koppel Teil des Mietverhältnisses ist.
Herr [redacted] äußerte mir gegenüber zudem spezifischen Wünschen zur Nutzung der Koppel. Er betonte, dass er nicht wünsche, dass Frau [redacted] dort Bäume pflanze, da seine Frau Wert darauflege, dass das Land ausschließlich als Pferdeweide und nicht als Garten mit Baumbestand genutzt werde. Ich habe daraufhin mehrmals klargestellt, dass er dies mit seiner Mieterin und nicht mit mir besprechen müsse.
Diese detaillierten Vorgaben setzen voraus, dass Herr [redacted] Frau [redacted] als rechtmäßige Mieterin dieser Fläche ansah. Daran gab es für niemanden jemals einen Zweifel, was sich auch in meinen Gesprächen mit der Nachbarschaft bestätigte.

Ich stehe für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Oster-Ohrstedt, den 21.04.2026

Unterschrift, [redacted]

von der Mieterin übergebene Stellungnahme eines externen Dienstleisters

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 1 von 2

Hinweis: Diese Flächenberechnungen dienen ausschließlich dem Zweck in diesem Gutachten (Ermittlung des Verkehrswertes) und sind für diesen ausreichend.

Mehrensweg 3, 25873 Rantrum
(gem. Aufmaß beim Ortstermin)

Nr.		Fläche (Aufmaß) [m² rd.]	Bemerkungen
	Erdgeschoss	59	
1	Wohnen	27,9	
2	Büro	9,9	(im Grundriss "Zimmer")
3	Küche	9,2	
4	Diele	6,4	LH: rd. 2,53 m
5	Garderobe	2,8	
6	WC	2,4	
	Dachgeschoss	30	
7	Schlafen	13,0	
7a	Balkon	0,8	rd. 3 m² gem. Grundriss, Anrechnung zu 1/4
8	Kammer	6,0	
9	Bad	2,7	
10	Flur	4,9	LH: rd. 2,51 m
11	Abstell	2,4	
	Wohnfläche EFH gesamt rd.	**88**	
	Nutzflächen		
	Kellergeschoss	59	
12	Flur	7,2	LH: rd. 2,05 m, im Grundriss "Vorkeller"
13	Heizung, Öllager	15,8	
14	Vorräte	5,7	
15	Keller 1	11,2	wohnlich ausgebaut
16	Keller 2	10,2	
17	Keller 3	9,5	Waschmaschinenanschluss, Kelleraußentreppe
	Sonstige Nutzflächen	133	
18	Carport	14,5	
19	Garage	15,8	LH: rd. 2,19 m
20	Halle (ehem. Pferdestall)	89,0	LH: rd. 3,63 (mittig), Nutzung als Garage und Abstellraum
21	Holzgartenhaus	14,1	

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 2 von 2

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

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	GR gesamt (m²)	Bemerkungen
(A) EFH	9,05	8,82	79,8	80	
(B) Garage	6,00	3,00	18,0	18	
(B) Carport	5,00	3,00	15,0	15	
(C) Halle (ehem. Stall)	12,20	8,00	97,6	98	
(D) Gartenhaus	4,00	4,00	16,0	16	
überbaute Grundfläche (GR) gesamt, ca.				**226**	

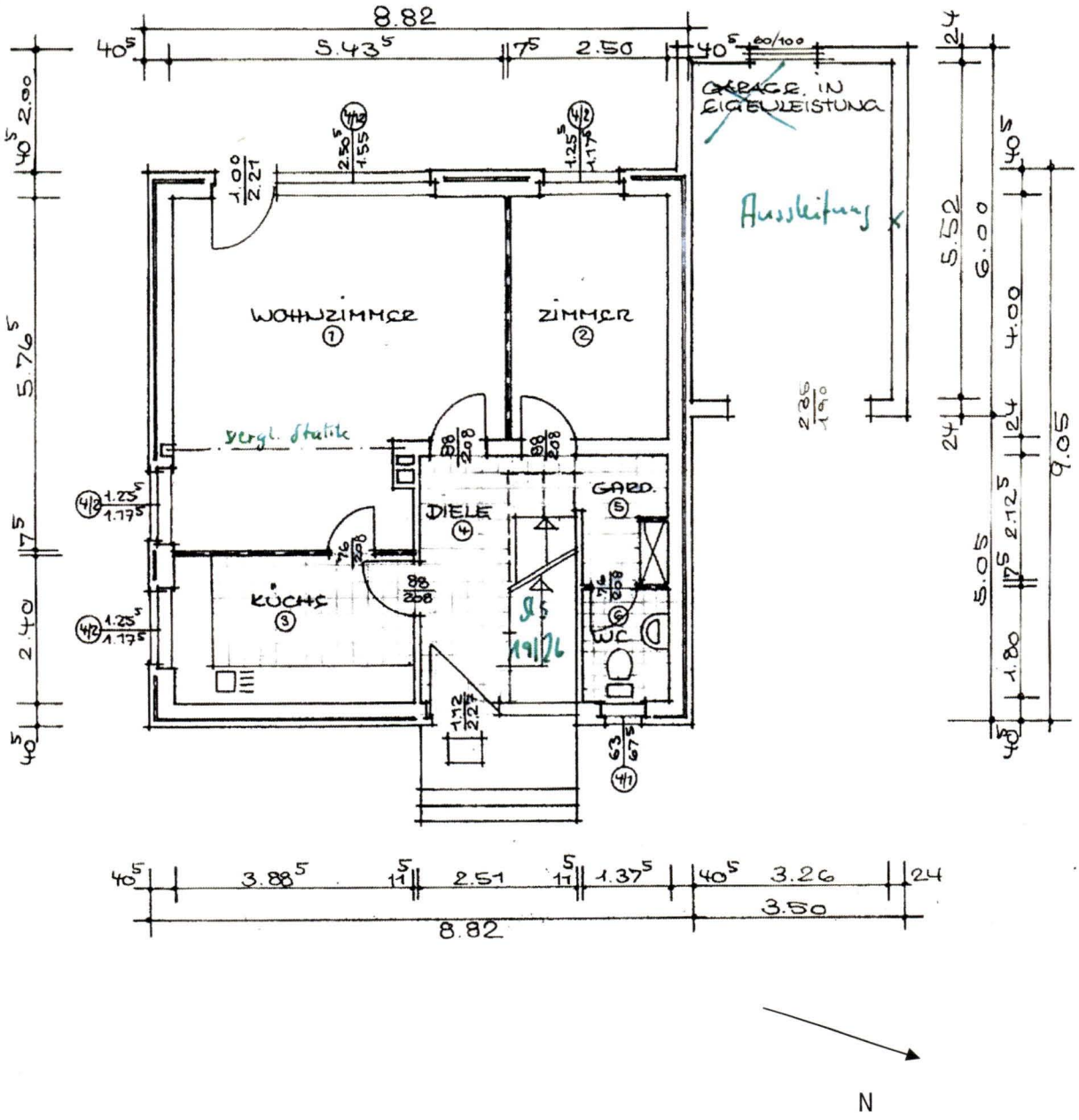
Grundstücksgröße 1.008 m²
GRZ (Wohnen) 0,08 (nur Wohnhaus (A))
GRZ (gesamt) 0,22 (inkl. Nebengebäude, ohne Terrassen, Auffahrt, Stellplätze)

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) für das Wohnhaus

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	BGF Gesamt (m²)	NHK-Typ (NHK 2010)
(A) Wohnhaus KG	(siehe GR)		79,8	239	Typ 1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)
(A) Wohnhaus EG	(siehe GR)		79,8		
(A) Wohnhaus DG	(siehe GR)		79,8		
BGF für das Wohnhaus gesamt, ca.				**239**	

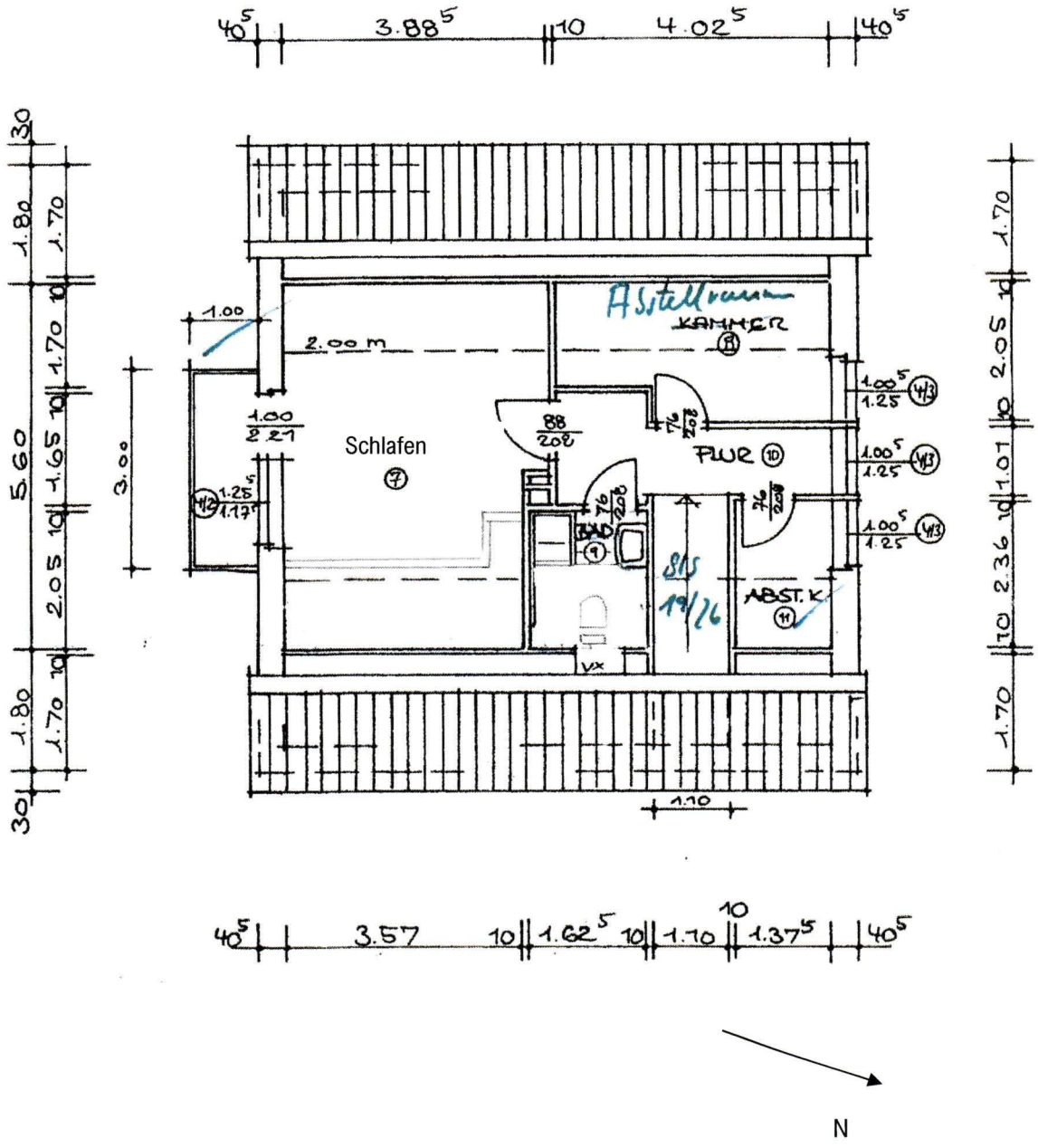
Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan

Seite 1 von 6



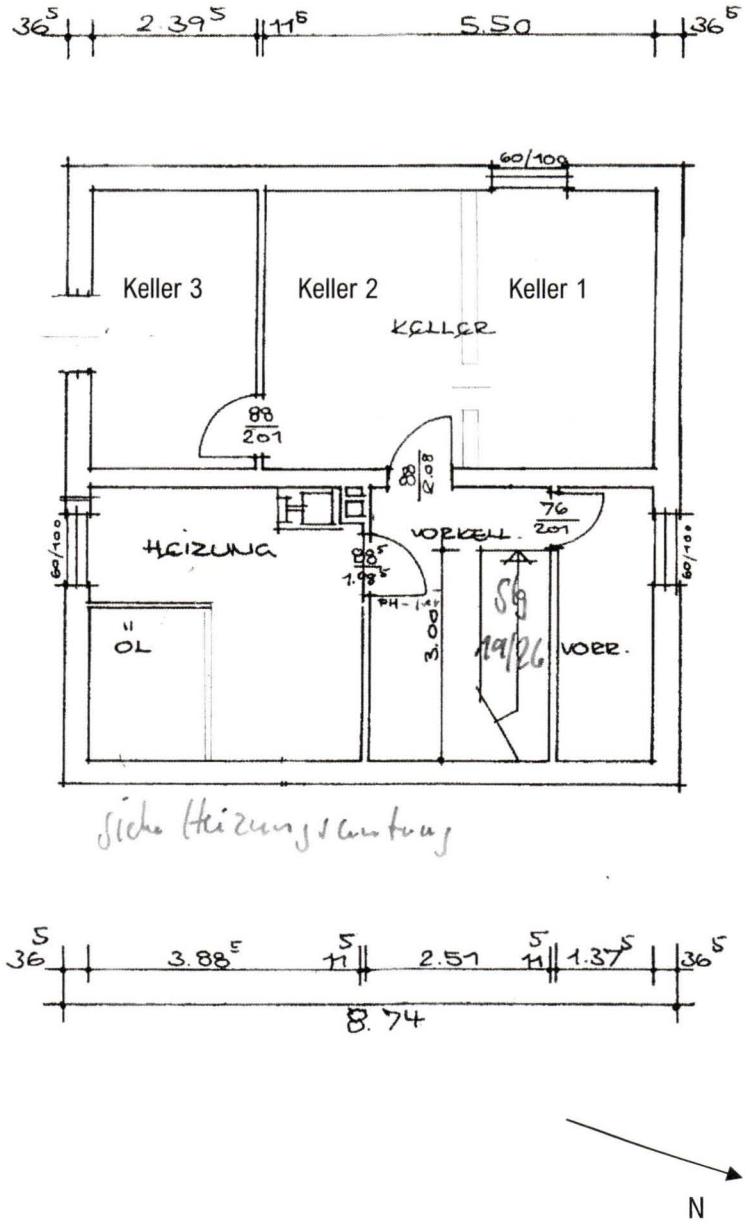
EFH - Grundriss EG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2839/74)

Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan



EFH - Grundriss DG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2839/74),
Abweichungen in der Örtlichkeit handschriftlich skizziert - nicht maßstabsgerecht

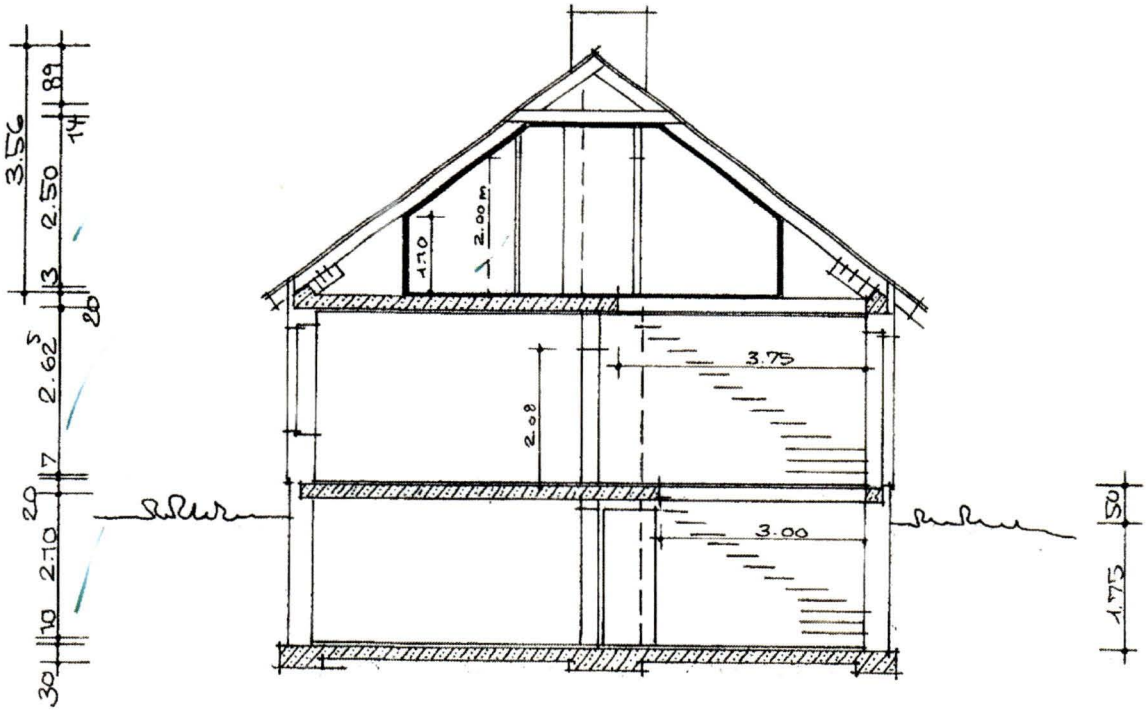
Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan



EFH - Grundriss KG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2839/74),
Abweichungen in der Örtlichkeit handschriftlich skizziert - nicht maßstabsgerecht

Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan

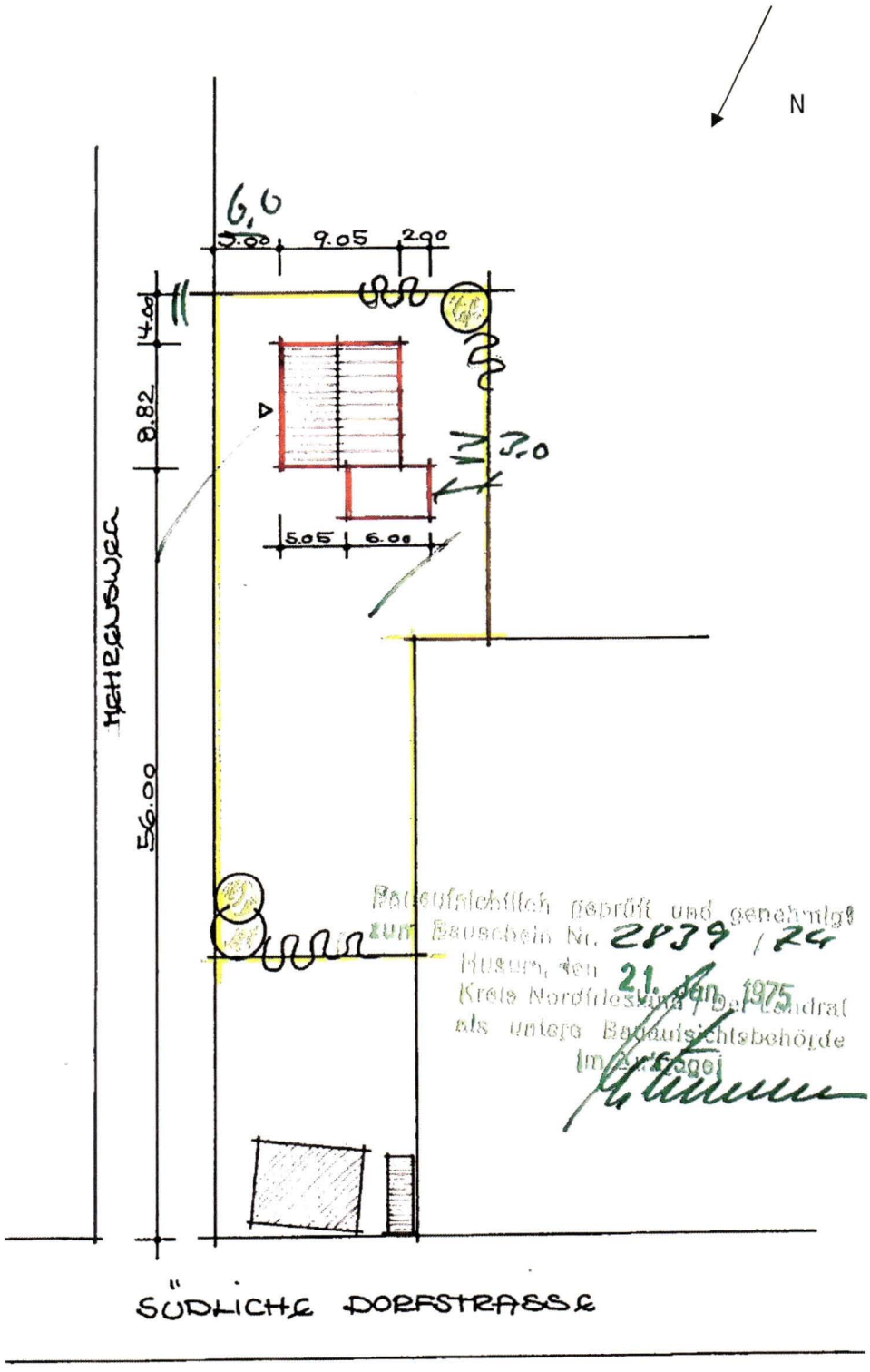
Seite 4 von 6



EFH - Schnitt
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2839/74)

Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan

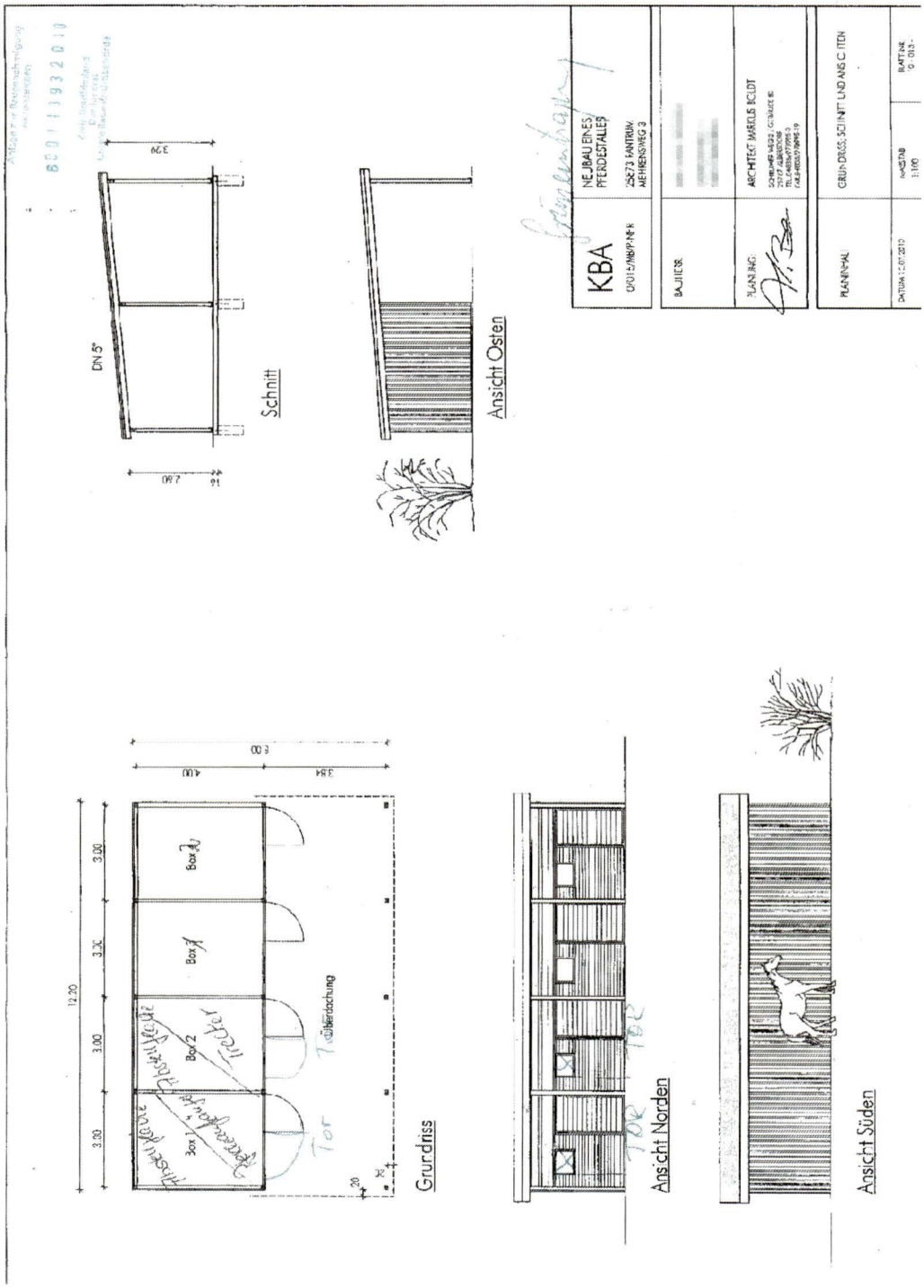
Seite 5 von 6



EFH - Lageplan
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2839/74)

Anlage 9: Grundrisse, Schnitte, Lageplan

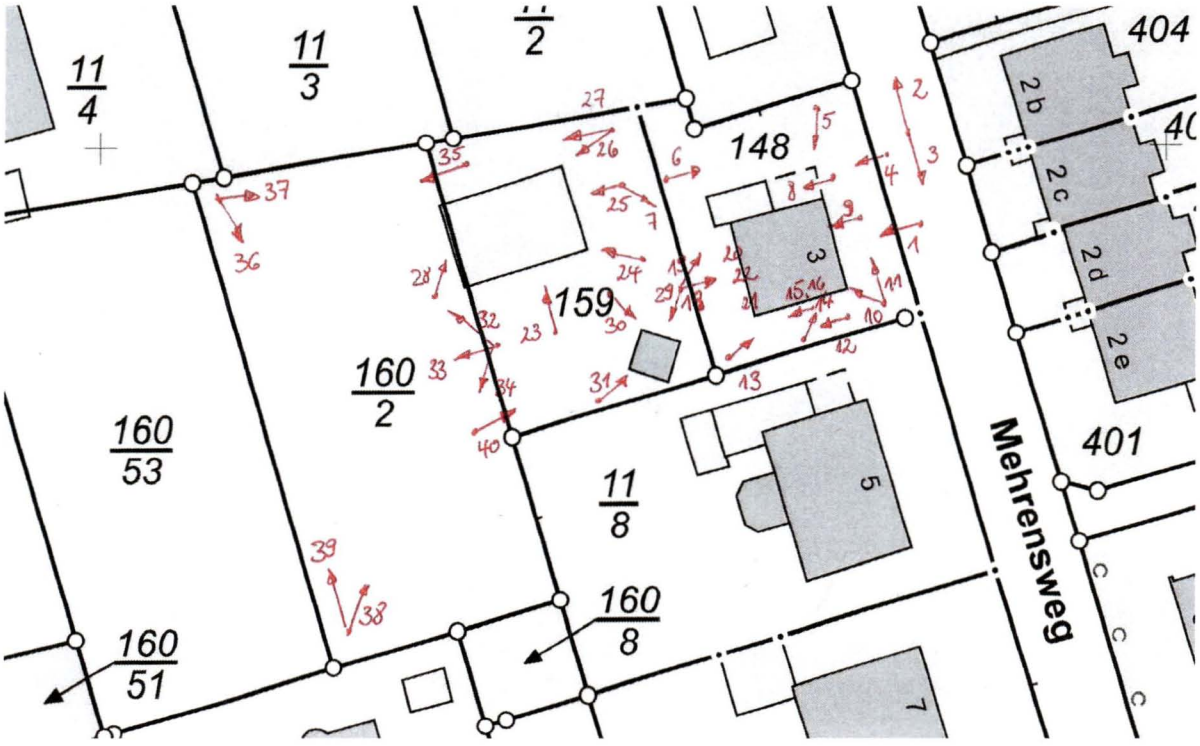
Seite 6 von 6



Stall
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 600113932010),
in der Örtlichkeit massive Außenwände, ganz geschlossen, keine Boxen mehr vorhanden,
Nutzung als Garage/Abstellraum

Anlage 10: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 11: Außenfotos

Seite 1 von 20



Bild 1: Wohnhaus - Straßenansicht (Ostseite)



Bild 2: Blick in die Straße in Richtung Norden, Bewertungsobjekt links

Anlage 11: Außenfotos

Seite 2 von 20



Bild 3: Blick in die Straße in Richtung Süden, Bewertungsobjekt rechts



Bild 4: Auffahrt Ostseite

Anlage 11: Außenfotos

Seite 3 von 20



Bild 5: Nordostansicht mit Carport, Garage und Hauseingang



Bild 6: Blick zum Mehrensweg

Anlage 11: Außenfotos

Seite 4 von 20



Bild 7: Nordwestansicht



Bild 8: Carport

Anlage 11: Außenfotos

Seite 5 von 20



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Südostansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 6 von 20



Bild 11: Vorgarten



Bild 12: Garten südlich des Wohnhauses, Blick zum Holzgartenhäuschen

Anlage 11: Außenfotos

Seite 7 von 20



Bild 13: Südseite Wohnhaus



Bild 14: Südseite Wohnhaus, Beschädigungen am Balkon

Anlage 11: Außenfotos

Seite 8 von 20



Bild 15: Blick vom Balkon in Richtung Westen



Bild 16: Kelleraußentreppe

Anlage 11: Außenfotos

Seite 9 von 20



Bild 17: Wasserschutz bei der Kelleraußentreppe



Bild 18: Westansicht Wohnhaus

Anlage 11: Außenfotos

Seite 10 von 20



Bild 19: Westansicht Wohnhaus und Garage



Bild 20: erneuerter Kellerlichtschacht (von der Mieterin erneuert)

Anlage 11: Außenfotos

Seite 11 von 20



Bild 21: Wohnhaus, Detail Terrassentür



Bild 22: Wohnhaus - Detail Wohnzimmerfenster

Anlage 11: Außenfotos

Seite 12 von 20

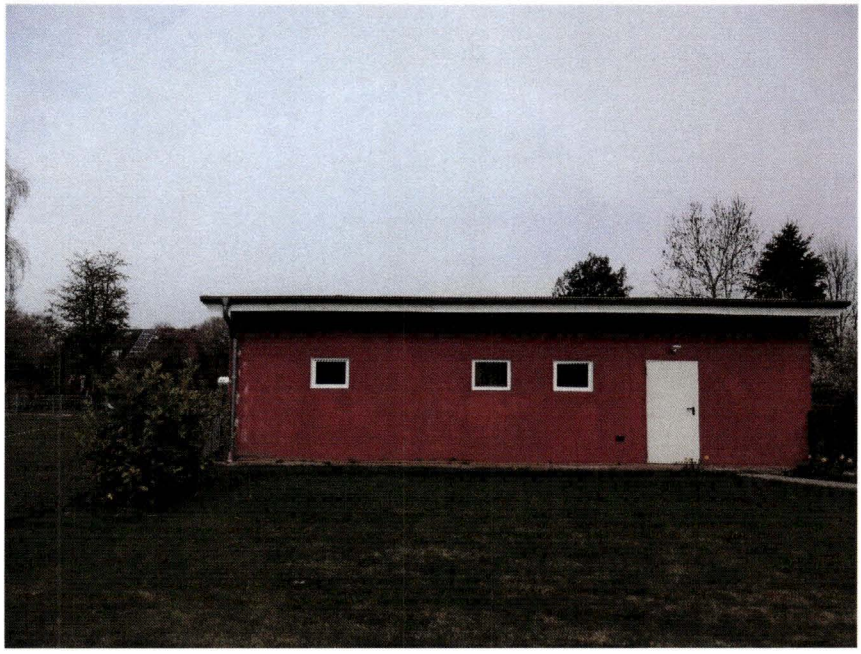


Bild 23: Schuppen (ehem. Stall) - Südansicht



Bild 24: Schuppen (ehem. Stall) - Ostansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 13 von 20



Bild 25: Schuppen (ehem. Stall) - Ostansicht



Bild 26: Schuppen (ehem. Stall) - Nordostansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 14 von 20



Bild 27: Schuppen (ehem. Stall) - Nordostansicht



Bild 28: Schuppen (ehem. Stall) - Westansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 15 von 20



Bild 29: Gartenhäuschen - Nordostansicht



Bild 30: Gartenhäuschen - Nordwestansicht

Anlage 11: Außenfotos

Seite 16 von 20



Bild 31: Gartenhäuschen - Südwestansicht



Bild 32: Blick über die Koppel in Richtung Norden

Anlage 11: Außenfotos

Seite 17 von 20



Bild 33: Blick über die Koppel in Richtung Westen



Bild 34: Blick über die Koppel in Richtung Süden

Anlage 11: Außenfotos

Seite 18 von 20



Bild 35: Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Koppel



Bild 36: Blick von der Koppel nach Süden

Anlage 11: Außenfotos

Seite 19 von 20



Bild 37: Blick von der Koppel nach Osten

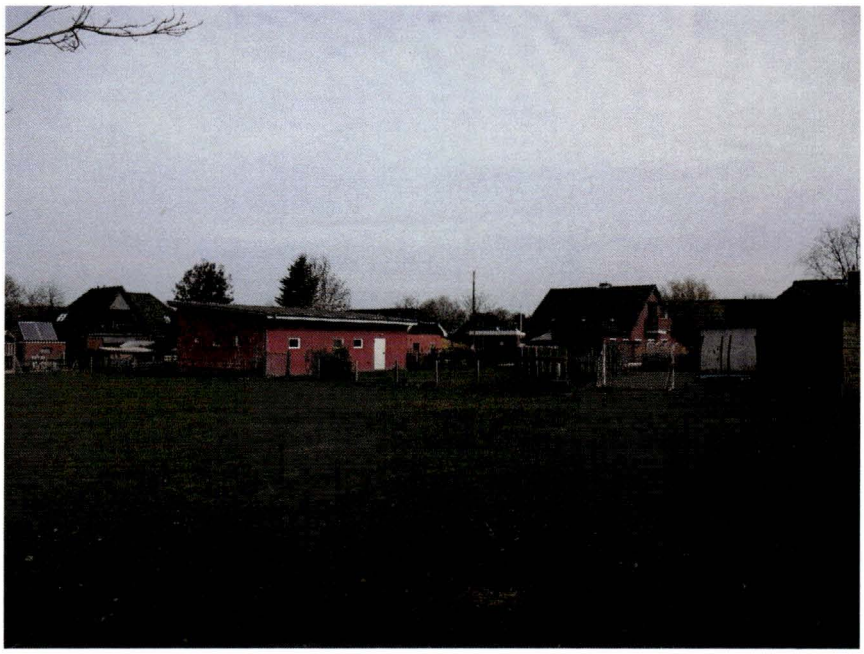


Bild 38: Blick von der Koppel nach Nordosten

Anlage 11: Außenfotos

Seite 20 von 20



Bild 39: Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze nach Norden



Bild 40: Blick von der Koppel zum Wohnhaus

HAGGE
IMMOBILIENBEWERTUNG

ERKLÄRUNG ZU MIETEREINBAUTEN SEITENS DER MIETERIN
ANLAGE ZU GUTACHTEN Nr. 2026 - 105

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

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Husum

Aktenzeichen 6 K 4/24

für das mit einem Einfamilienhaus, Garage, Carport, Gartenhaus und Halle bebaute Grundstück nebst Hauskoppel in 25873 Rantrum, Mehrensweg 3
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung der Hauskoppel als Rohbauland



Grundbuch von Rantrum, Blatt 63

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
10	Rantrum	5, 148	Gebäude- und Freifläche	Mehrensweg 3	466
10	Rantrum	5, 159	Gebäude- und Freifläche	Mehrensweg	542
10	Rantrum	5, 160/2	Gebäude- und Freifläche	Karl-Pohns-Straße	1.014
				Gesamt:	**2.022**

Ausfertigung Nr. 8, Husum, den 03.06.2026

Diese Anlage besteht aus 12 Seiten. Die Anlage wurde in elektronischer Form und 8-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

Die nachfolgende Erklärung und Fotodokumentation wurden beim Ortstermin von der Mieterin übergeben. Das Dokument wurde laut verlesen und die Bilder wurden von allen Beteiligten eingesehen.

Erklärung zu Mietereinbauten und wertsteigernden Maßnahmen

Objekt: Wohnhaus in Mehrensweg 3 – 25873 Rantrum
Eigentümer:
Mieter:

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit wird für die Wertermittlung der oben genannten Immobilie ausdrücklich festgehalten, dass wesentliche Teile der aktuellen Ausstattung durch den Mieter auf eigene Kosten eingebracht wurden. Der Gesamtwert der vom Mieter durchgeführten Arbeiten beläuft sich auf 25.000 €. Dieser Betrag bezieht sich rein auf bauliche Reparaturen und wertsteigernde Verbesserungen; er umfasst ausdrücklich weder die Küchenmöbel noch den weiteren Hausrat.
Diese Maßnahmen stehen im ausschließlichen Eigentum des Mieters und sind nicht Bestandteil der Mietsache:

1. Küche: Kompletter Abbau der Alt-Küche sowie Anschaffung und Montage der aktuellen Einbauküche. Die gesamten Küchenmöbel sowie Elektrogeräte wurden vom Mieter finanziert und sind dessen Eigentum.
2. Außenanlagen & Garten: Umfangreiche Verbesserungen an der Terrasse und im Gartenbereich. Dies umfasst insbesondere die Neuverlegung von Pflastersteinen, welche im Eigentum des Mieters stehen. Außerdem wurde das Dach des Gartenhäuschens komplett neu gedeckt (es war nicht mehr wasserdicht).
3. Modernisierungen: Detaillierte Auflistung der durch den Mieter durchgeführten Renovierungen gemäß beigefügter Vorher-Nachher-Dokumentation.

Diese Verbesserungen stellen keinen bleibenden Mehrwert der Immobilie für den Eigentümer dar, da sie bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter entfernt werden können (Wegnahmerecht) oder eine Ablösepflicht durch den Vermieter besteht. Sie sind daher bei der Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlage neutral zu behandeln. Die beigefügte Fotodokumentation zeigt teilweise den Zustand vor und nach den Maßnahmen. Eine vollständige Inventarliste sowie entsprechende Rechnungsbelege können bei Bedarf jederzeit vorgelegt werden.

Bestätigung der Kenntnisnahme:

Datum: 15.4.2026
Ort: Rantrum
Name und Unterschrift Schätzer _____

Liste meiner Besitztümer

Alles wird abgebaut und mitgenommen, es ist also nicht Teil des Hauses

IM HAUS

vorher





Alle Möbel im Haus, inklusive der gesamten Küche der Küchenboden (die alten Fliesen wurden entfernt und ein neuer Boden verlegt), die Erdgeschosstürgriffe (x4), Beleuchtungskörper und Badezimmermöbel, Gardinen und Rollos. Sowie die Neue Fliegengitter an Fenster und Türen.



Selbstverständlich sind auch die komplette Innenausstattung des Stalls und der kleinen Garage (Geräte, Regale, Werkbank), sowie sämtliche Gartenmöbel und -einrichtungen und der Inhalt des Gartenhauses enthalten.

AUSSENSEITE DES HAUSES

GARTEN UND TERRASSE

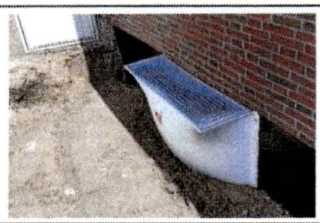
Terrasse: Neue Ziegelsteine, der Farbunterschied ist sichtbar



Fußweg zum Stall.



Kellerbrunnen





Dachblech für das Gartenhaus mit neuen Dachrinnen





Diverse Pflanzen: 11 Lorbeerbäume + 3 Forsythien, Narzissen und Krokusse.

Sichtschutzzaun 4 Elemente



Neue Leuchten mit Bewegungsmeldern 4 Stk.

Vorder- und Seitenzaun mit Toren





Satellitenantenne

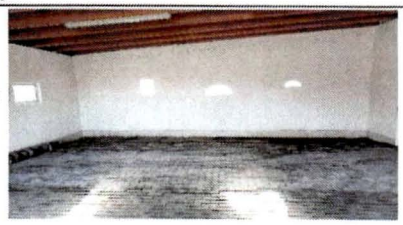


Wasserschutz
Kellertreppe



HALLE (ex Stall)

Neue Ziegelsteine
Neue Insektenschutznetze an allen Öffnungen hoch oben an der Nordseite



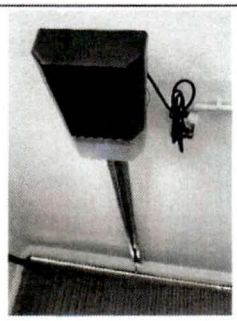
Elektrische Torantrieb



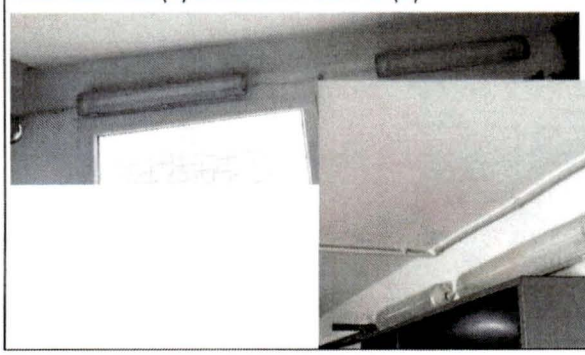
Neue Steckdosen, auch Außensteckdosen

KLEINE GARAGE

Elektrische Torantrieb



Neonleuchten (4) und Sensorleuchte (2)





VORHER



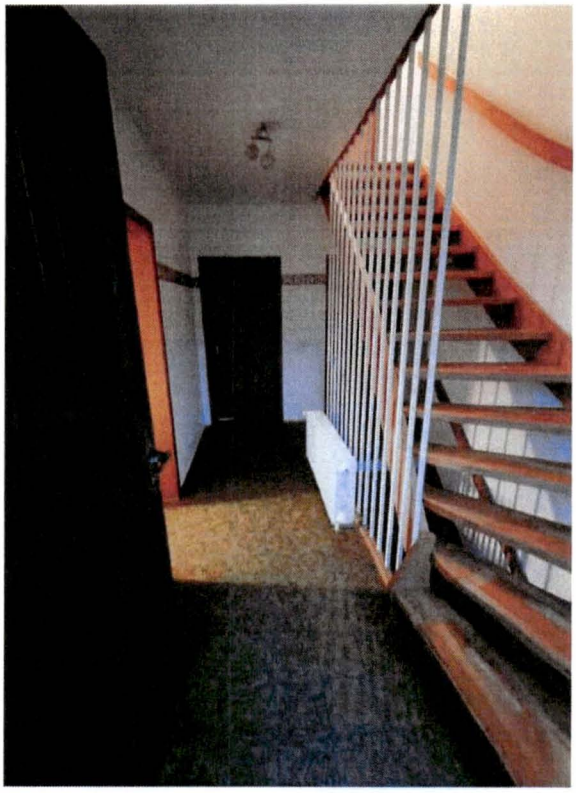


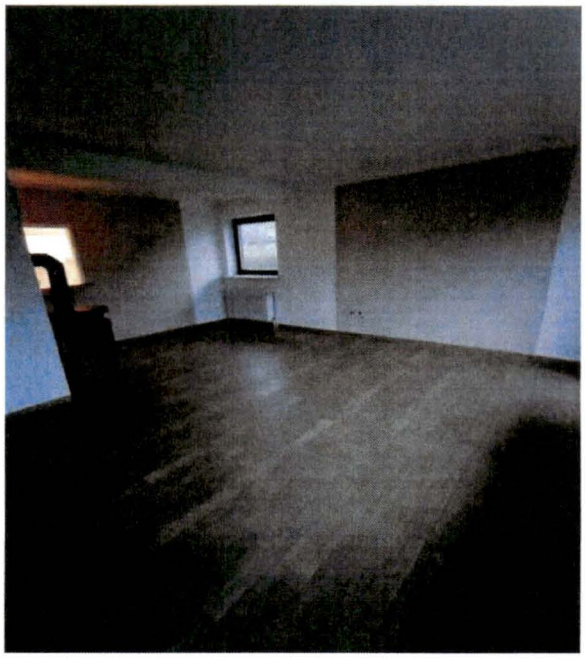
VORHER





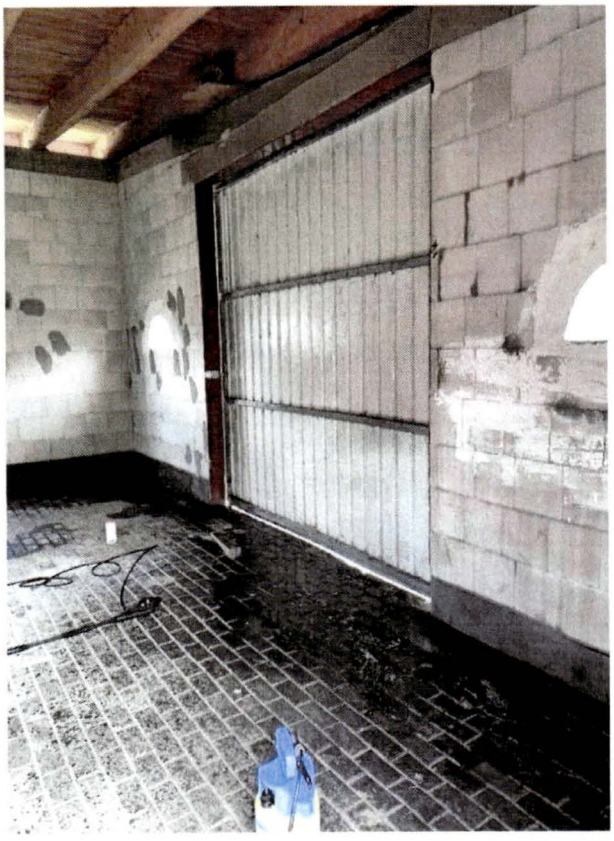
VORHER



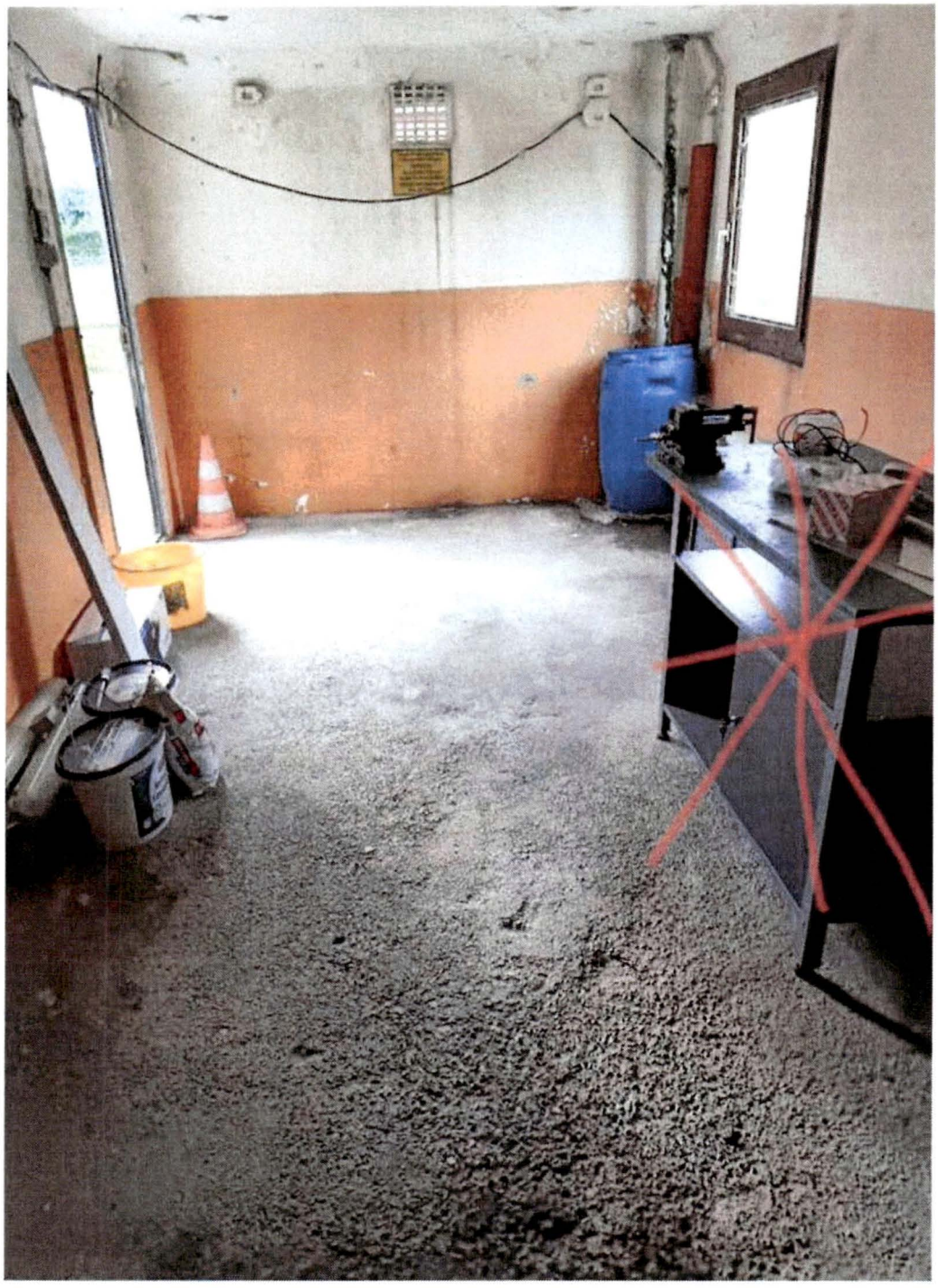


VORHER





VORHER



VORHER - NACHHER ZUSAMMENSTELLUNG

VORHER



NACHHER



NACHHER



Vorher



Nachher



Vorher



Vorher





Nachher