



DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Flensburg

Jübek, 25. August 2025

5. Ausfertigung

GUTACHTEN

gemäß

Auftrag des Amtsgerichts Husum

vom 04. März 2025

Gesch.-Nr.: 6 K 6/24

zum Zweck

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

Objekt :

**1/3 Miteigentumsanteil an einem mit einem
Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
bebauten Wohngrundstück in 25813 Husum,
Mommensenstraße 36, 36 a, 36 b
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Erd-
und Dachgeschoss links gelegenen Wohnung**

INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT :	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN :	6
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :	7
D.) KURZE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES (MITEIGENTUM) :	11
E.) KURZE BESCHREIBUNG DER WOHNUNG (SONDEREIGENTUM) :	13
F.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :	14
G.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :	14
H.) ERMITTLUNG DES ANTEILIGEN BODENWERTES :	17
I.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :	20
J.) VERGLEICHSWERTVERFAHREN :	21
K.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :	26
K1.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :	30
L.) ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE :	38
M.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :	39
N.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :	45
O.) ZUSAMMENFASSUNG :	46

Anlagen

A.) SACHVERHALT :

Durch Mitteilung des Amtsgerichts Husum vom 04. März 2025 wurde ich beauftragt, für den im Wohnungsgrundbuch von Husum, Blatt 12051 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Miteigentumsanteil den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 08. Mai 2025. Ortsbesichtigungen fanden am 08. April sowie am 08. Mai 2025, jeweils ohne Anwesenheit Dritter statt. **Da mir kein Zugang zu dem Objekt ermöglicht wurde, erfolgt die Wertermittlung nach äußerer Inaugenscheinnahme des Gebäudes von der Straße aus. Die sich aus der Außenbesichtigung ergebenden Unsicherheiten werden im Rahmen der Gutachtenerstellung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmindernd berücksichtigt.**

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten und ein Grundbuchauszug sowie eine Teilungserklärung einschließlich Aufteilungsplänen wurden mir vom Amtsgericht Husum zur Verfügung gestellt. Bauantragsunterlagen einschließlich Gebäudeplänen sowie Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden von einem Mitarbeiter meines Büros beim Stadtbauamt Husum beschafft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

In Bezug auf die abgabenrechtliche Situation des Grundstückes wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

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

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Husum

Grundbuch von Husum

Blatt 12051

Wohnungsgrundbuch

unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Husum

Flur 002, Flurstück 23/6

Gebäude- und Freifläche, Mommsenstraße 36, 36a, 36b

Grundstücksgröße: 935 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Erd- und Dachgeschoss links gelegenen Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte an dem gelb gekennzeichneten Stellplatz, an der mit T3 und gelb gekennzeichneten Terrassenfläche und an der mit G3 und gelb gekennzeichneten Gartenfläche zugeordnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Husum Blatt 12049 bis 12051); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer;

Ausnahme:

- Erstverkauf durch den Eigentümer,
- Veräußerung
 - im Wege der Zwangsvollstreckung,
 - durch den Insolvenzverwalter,
 - durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums einschließlich Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.06.2017 und 27.06.2017 (Notar Michael Feddersen in Husum, UR-Nr. 120/2017 und 128/2017); von Husum Blatt 2525, 2 übertragen; eingetragen am 04.07.2017.

In der Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

unter der lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Husum, Az.: 6 K 6/24); eingetragen am 02.07.2024.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

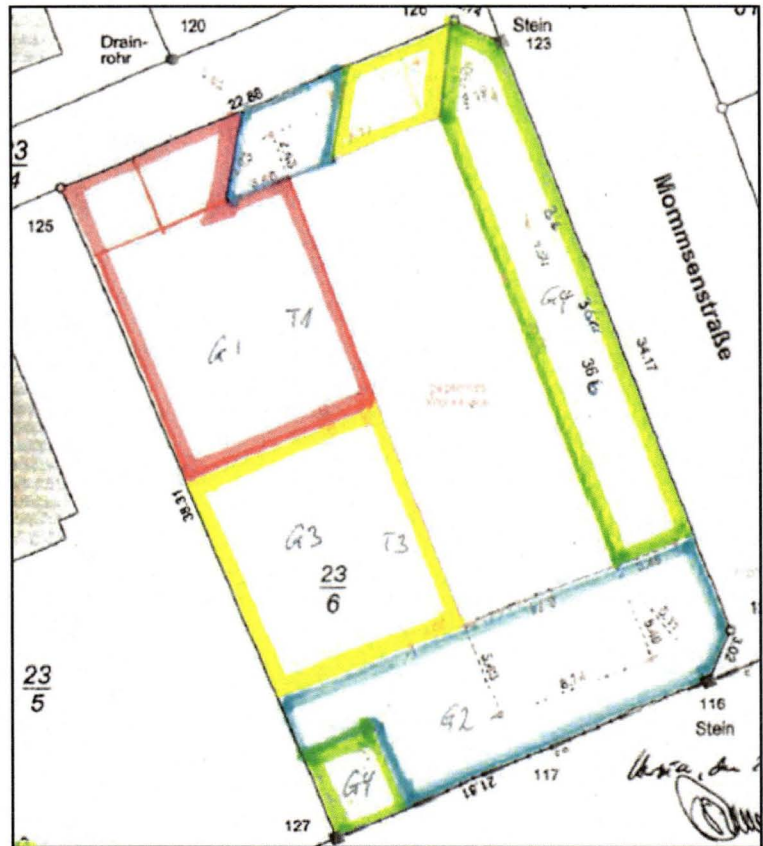
C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Bundesland:	Schleswig-Holstein										
Kreis:	Nordfriesland										
Ort / Einwohnerzahl:	Stadt Husum, ca. 24.000 Einwohner										
Amtsverwaltung:	Stadtverwaltung Husum										
Überörtliche Anbindung:	Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Eine Haltestelle des ÖPNV liegt unmittelbar vor dem Objekt und die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn "7" liegt etwa 28 km entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in 2 km Entfernung in Husum und der nächste Flughafen liegt in 150 km Entfernung in Hamburg.										
Entfernungen:	Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt: <table><tr><td>Husum (Zentrum)</td><td>2 km</td></tr><tr><td>Schleswig</td><td>33 km</td></tr><tr><td>Flensburg</td><td>45 km</td></tr><tr><td>Kiel</td><td>85 km</td></tr><tr><td>Hamburg</td><td>145 km</td></tr></table>	Husum (Zentrum)	2 km	Schleswig	33 km	Flensburg	45 km	Kiel	85 km	Hamburg	145 km
Husum (Zentrum)	2 km										
Schleswig	33 km										
Flensburg	45 km										
Kiel	85 km										
Hamburg	145 km										
Infrastruktur:	<table><tr><td>Kindergarten</td><td>in Husum</td></tr><tr><td>Grundschule</td><td>in Husum</td></tr><tr><td>weiterführende Schulen</td><td>in Husum</td></tr><tr><td>ärztliche Grundversorgung</td><td>in Husum</td></tr><tr><td>Einkaufsmöglichkeiten</td><td>in Husum</td></tr></table>	Kindergarten	in Husum	Grundschule	in Husum	weiterführende Schulen	in Husum	ärztliche Grundversorgung	in Husum	Einkaufsmöglichkeiten	in Husum
Kindergarten	in Husum										
Grundschule	in Husum										
weiterführende Schulen	in Husum										
ärztliche Grundversorgung	in Husum										
Einkaufsmöglichkeiten	in Husum										

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

Nachrichtlich:

Dem Wohnungseigentum sind gemäß Teilungserklärung die in der nachfolgenden Grafik gelb markierten Stellplatz-/Gartenflächen als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Bei den grün markierten und mit „G4“ gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.



innerörtliche Lage:

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, liegt im östlichen Bereich der Hafenstadt Husum, als Eckgrundstück westlich der „Mommensenstraße“ und nördlich der „Schleswiger Chaussee“.

umliegende Bebauung:

Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Mehrfamilien-, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie eine Kirche mit Friedhof. Zudem sind entlang der Schleswiger Chaussee zum Teil Gewerbebetriebe angesiedelt.

Straßenausbau:

Die Mommsenstraße verfügt ebenso wie die Schleswiger Chaussee über eine asphaltierte Fahrbahndecke und die Straßenkörper sind mit gepflasterten bzw. asphaltierten Gehwegen sowie Beleuchtungseinrichtungen und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt. Zudem ist die Mommsenstraße als 30er Zone ausgewiesen.

Gestalt und Form:	Das Flurstück, auf dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.
Erschließung:	Das Grundstück verfügt ortsüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Ferner ist ein Gasanschluss vorhanden. Die Abwässer werden dem kommunalen Kanalisationssystem zugeleitet.
Überbauung:	Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • durchschnittliche Wohnlage • temporär erhöhte Verkehrsimmissionen durch die mittelstark befahrene südlich verlaufende Schleswiger Chaussee • durchschnittliche Anbindung an das Straßennetz • durchschnittliche bis gute Anbindung an den ÖPNV
Besonderheiten:	Nähe zur Nordsee (Husumer Hafen ca. 2,5 km, Dockkoog ca. 5,5 km)

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart:	Das Objekt wurde bei dem Besichtigungstermin nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen eigengenutzt.
Baulasten:	Nach dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Bauverwaltung der Stadt Husum mit Stand vom 28. März 2025 sind zulasten des Grundstückes Gemarkung Husum, Flur 2, Flurstück 23/6 keine Eintragungen vorhanden..
Baurecht:	Das Areal, auf dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan weist das Areal als „gemischte Baufläche“ aus.
Baugenehmigungen:	Aus den Bauakten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde konnten folgende Dokumente eingesehen werden: zum Bauvorhaben: „Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten“ aus 2017: • Gebäudegrundrisse, Ansichten, Schnitte • Wohn- und Nutzflächenberechnung • Baubeschreibung

Erschließungskosten: Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Abgaben zu leisten sind, die nicht ausdrücklich im Gutachten aufgeführt werden.

Immissionen: Durch die Lage an der mittelstark befahrenen Schleswiger Chaussee ist zeitweise mit Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen.

C4. Außenanlagen :

Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zu den nördlich des Wohnhauses gelegenen Stellplätzen ist mit Betonpflaster befestigt und die Eingangszuwegung verfügt ebenfalls über eine Befestigung aus Betonpflaster.

Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über Stabstahlzäune. An der Westgrenze des der Wohnung zugeordneten Gartenanteils ist keine optische Grundstücksbegrenzung vorhanden und zu den Gartenflächen der Wohnungen 1 und 2 sind zum Teil defekte Holzflechtwände erstellt.

Freiflächen: Die Pkw-Stellfläche des Wohnungseigentums ist mit Rasengittersteinen befestigt und durch eine Holzkonstruktion ohne Dacheindeckung „überdacht“. Der westliche Gartenanteil der Eigentumswohnung ist überwiegend mit Rasen bewachsen. Mittig der Rasenfläche wurde augenscheinlich mit einem „Poolbau“ begonnen.

Die im südwestlichen Grundstückseckbereich gelegene Gemeinschaftsfläche ist mit Granitkies befestigt und durch zwei Pforten innerhalb des Stabstahlzaunes zugänglich.

Terrasse: Es ist auf dem Grundstücksanteil soweit erkennbar eine gepflasterte Terrasse erstellt. Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet.

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen des Wohnungseigentums befinden sich soweit erkennbar insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind als einfach bis durchschnittlich einzustufen.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES (MITEIGENTUM) :

(für eine Wertermittlung angepasst)

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

1.) Wohnhaus :

- Baujahr: Das Gebäude, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen im Jahr 2017 errichtet.
- Modernisierung: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte durch den Sachverständigen nicht gesichert festgestellt werden, ob wertrelevante Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Konstruktive Beschreibung:

- Bauweise: Das Gebäude wurde nach der Baubeschreibung in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.
- Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise mit 3 Wohneinheiten.
- Gründung: Das Gebäude wurde nach der Schnittzeichnung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.
- Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung von innen nach außen aus 1,5 cm Kalk- oder Gipsputz, 17,5 cm Porenbeton, 12 cm Dämmung und 11,5 cm starken grau-weißen Vormauerziegeln erstellt.
- Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit dunklen glasierten Betondachsteinen eingedeckt ist. In der östlichen und der westlichen Dachfläche sind jeweils zwei Schleppdachgauben mit einer Fassadenbekleidung aus Schieferschindeln verbaut.

Forts. Dachform:	Auf der Westseite befindet sich zudem eine breite Flachdachgaube mit Verblendfassade und einem vorgelagerten Stahlbetonbalkon der Dachgeschosswohnung (Wohnung 2).
Innenwände:	Die Innenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung aus 11,5 cm oder 17,5 cm Porenbetonsteinen bzw. 24 cm Kalksandsteinen erstellt und die Wohnungstrennwände sind demnach mit 2 x 17,5 cm Kalksandsteinen und 4 cm Dämmung bzw. aus 24 cm Kalksandsteinen ausgeführt.
Decken:	Laut Baubeschreibung sind Stahlbetondecken mit Estrichbelag und Trittschalldämmung erstellt.
Außentüren:	Die Eingangstüren bestehen aus weißen Kunststoffrahmenelementen mit Isolierglausschnitten und die Balkon-/ Terrassentüren sind ebenfalls als weiße Kunststoffrahmenelemente mit Isolierverglasung ausgeführt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung. Zum Teil sind Außenjalousien vorhanden.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird gemäß vorliegender Baubeschreibung über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage mit Solarunterstützung.
Treppen:	Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist im Treppenhaus eine Stahlbetontreppe verbaut.
Besondere Bauteile:	Dachgauben
energetischer Zustand:	Der energetische Zustand der Gebäudehülle ist dem vergleichsweise jungen Gebäudealter entsprechend als gut einzustufen.
Baumängel /Schäden:	Mit Ausnahme der durchzuführenden Überarbeitung der Außenanlagen einschließlich der Lamellenzäune waren von außen keine Baumängel-/ schäden ersichtlich.

E.) KURZE BESCHREIBUNG DER WOHNUNG (SONDEREIGENTUM) :

Nachrichtlich:

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im südlichen Bereich des Gebäudes. Da dem Sachverständigen ein Zutritt zu dem Gebäude/ der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine dem Baujahr entsprechend gute Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung sowie der Sanitäreinrichtungen wurde aus den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Wohnung Nr. 3 im Erd- und Dachgeschoss:

- Raumaufteilung: Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Badezimmer, Wohnküche, Zimmer 1, Schlafen, Zimmer 2
Dachgeschoss: Zimmer 3
- Treppen: Vom Erd- zum Dachgeschoss führt eine ½ gewendelte Treppe unbekannter Ausführung.
- Sanitäreinrichtungen: Gemäß vorliegender Grundrisszeichnung sind im Gäste-WC ein WC und ein Handwaschbecken und im Badezimmer eine ¼ runde Eckbadewanne, eine Dusche, ein WC sowie ein Handwaschbecken verbaut.
- Besondere Bauteile: Dachgaube
- Baumängel /Schäden: Da dem Sachverständigen ein Zutritt zu der Wohnung nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben über den Ausstattungszustand getätigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass entsprechend des Zustands der Außenanlagen zum Teil Renovierungsarbeiten durchzuführen sind.

F.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :

1. Definition des Verkehrswertes :

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

2. Wertermittlungsverfahren :

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

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

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

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

G.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :

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

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

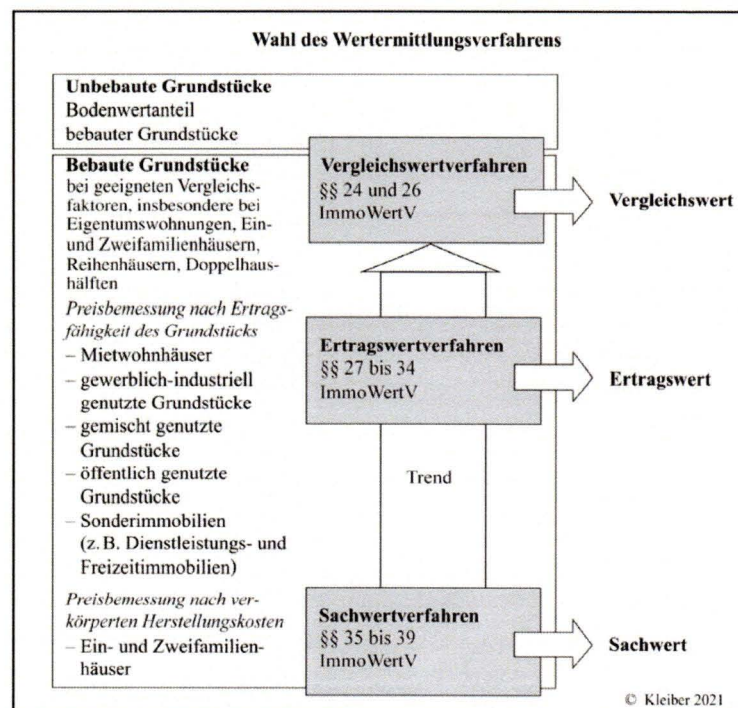
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objekt-spezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

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

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

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

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



Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert im Allgemeinen aus dem **Vergleichswertverfahren** abgeleitet, wobei eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise notwendig ist.

Im vorliegenden Fall sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland 11 Kauffälle aus den Jahren 2023 – 2025 für Eigentumswohnungen in der Stadt Husum in Gebäuden mit Baujahr von 2004 - 2017 verzeichnet, so dass insbesondere auch unter Berücksichtigung der fehlenden sonstigen wertrelevanten Daten eine hinreichende Datengrundlage zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren gegeben ist.

Das zu bewertende Wohnungseigentum weist einen Reihenhendhauscharakter auf so dass grundsätzlich auch eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren möglich ist. Unabhängig davon werden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland keine wertrelevanten Daten wie entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet.

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Datengrundlage wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und ein Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung mit hoher Gewichtung durchgeführt.

H.) ERMITTLUNG DES ANTEILIGEN BODENWERTES :

1.) Definition :

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

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

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (z. B. ein Gemeindegebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land abgeleitet. Sie haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. In ehemaligen Sanierungsgebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Altlasten ausgewiesen. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Merkmalen/Eigenschaften abgeleitet werden.“

- 2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig - Flensburg geführten Bodenrichtwertübersicht, in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) werden für das zu bewertende Grundstück in Husum zwei Baulandpreise ausgewiesen, bei denen das Vergleichsgrundstück jeweils wie folgt beschrieben wird:

BRW 1/2: 200,-- €/m²

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser
- Geschosszahl: II
- Stichtag 01.01.2024

BRW 2/2: 135,-- €/m²

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Geschosszahl: I
- Fläche: 500 m²
- Stichtag 01.01.2024

- 3.) Im vorliegenden Fall weist das Gesamtgrundstück einen Reihenhauscharakter auf, so dass sich auf den Bodenrichtwert 2 in Höhe von 135,-- €/m² bezogen wird.
- 4.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01. Januar 2024 und der Bewertungsstichtag ist der 08. Mai 2025. Unter Berücksichtigung der Marktlage ist eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Preisentwicklung aus Sachverständigensicht nicht erforderlich.
- 5.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 935 m². Eine Aufteilung in Bauland und in Gartenland ist nicht erforderlich. Nach den Grundbuchangaben soll hier 1/3 Miteigentumsanteil bewertet werden. Die anteilig zu berücksichtigende Grundstücksfläche beläuft sich somit auf $935 \text{ m}^2 \times 1/3 = \sim 312 \text{ m}^2$. Die als Sondernutzungsrecht zugewiesene Fläche einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen sowie der anteiligen Bebauung weist überschlägig ermittelt eine Größe von 260 m² auf. Sie liegt somit unter der rechnerisch auf Basis des Miteigentumsanteils ermittelten anteiligen Grundstücksfläche.

In Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ wird bezüglich der Berücksichtigung entsprechender Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen unter anderem folgendes ausgeführt:

„Sondernutzungsrechte (z.B. Gartenbenutzung) werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert kann dabei mit einem Vomhundertsatz des Bodenrichtwerts (z.B. 1 %) angesetzt werden, wobei die individuelle Lage mit einer Erhöhung oder Minderung berücksichtigt werden kann.“

Entsprechend diesen Ausführungen wird zunächst im Rahmen der Bodenwertermittlung der auf Basis des Miteigentumsanteils ideelle Grundstücksanteil in Ansatz gebracht. Der Werteeinfluss der durch das Sondernutzungsrecht zugewiesenen Teilfläche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

6.) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen aus. Aus diesem Grund wird sich im Folgenden auf die Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Flensburg bezogen. Dieser weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aus:

Tab. 2: UK für DHH- und RH-Grundstücke	
Fläche (m²)	UK
150	1,36
200	1,31
250	1,26
300	1,21
350	1,17
650	1,00

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand um einen Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück mit einem Nutzungsrecht an einem Wohnungseigentum. Der Bewertungsgegenstand weist einen Reihenendhauscharakter auf. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf „Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser“. Dementsprechend wird hier entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses von einer Größe des Vergleichsgrundstückes von 500 m² ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,16 / 1,085 = \sim 1,07$.

- 7.) Bei Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Ortslage sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Marktlage ist zum Bewertungsstichtag für das betroffene Areal ein **Baulandpreis** von $135,-- \text{ €/m}^2 \times 1,07_{\text{Grundstücksgröße}} = \sim 145,-- \text{ €/m}^2$ als angemessen anzunehmen.

- 8.) 935 m² Baulandlandfläche x 1/3 MEA, erschlossen

á 145,-- €/m²	=	45.190,-- €
- zur Rundung	=	<u>190,-- €</u>
	=	<u>45.000,-- €</u>

**Der anteilige Bodenwert an dem Grundstück
beträgt zum Bewertungsstichtag:**

45.000,-- € (Fünfundvierzigtausend Euro)

I.) **BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :**

- auf Basis der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung –

Wohn- und Nutzfläche :

Wohnung Nr. 3 im Erd- und Dachgeschoss links:

Erdgeschoss:

Diele/Flur:	$5,59 \times 0,98 + 2,50 \times 1,375 + 1,605 \times 3,035$	=	13,79 m ²
Gäste-WC:	$1,20 \times 1,61$	=	1,93 m ²
Abstellen:	$0,98 \times 1,64$	=	1,61 m ²
Bad:	$2,74 \times 2,985$	=	8,18 m ²
Kochen/Wohnen:	$5,445 \times 4,67 - 1,00 \times 2,50$	=	22,93 m ²
Zimmer 1:	$3,30 \times 3,67$	=	12,11 m ²
Schlafen:	$3,30 \times 3,67$	=	12,11 m ²
Zimmer 2:	$3,87 \times 2,89$	=	11,18 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer 3:	$3,48 \times (7,45 - 1,34) - 2,25 \times 1,425$ $- 1,00 \times 0,555 + 2,15 \times 0,67$	=	<u>18,95 m²</u>
-----------	---	---	----------------------------

Erd- und Dachgeschoss gesamt **ca. 103,0 m²**

J.) VERGLEICHSWERTVERFAHREN :

a.) Vergleichswertverfahren nach Verkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung :

Die Wohnung liegt im Erd- und Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses im östlichen Bereich der Hafenstadt Husum. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland sind insgesamt 11 Kauffälle (Weiterverkauf) für Eigentumswohnungen im Umfeld des Bewertungsgegenstandes ab dem Jahr 2022 in Gebäuden mit Baujahren > 2000 verzeichnet:

Kauf-fall	Lage des Gebäudes	Bau-jahr	Geschoss-lage	Wohn-fläche	Kaufpreis gesamt	Preis/m ² Wohnfläche
04/23	Woldsenstraße	2014	1. OG	108,00	452.000 €	4.185 €
06/23	Woldsenstraße	2014	1. OG	108,00	455.000 €	4.213 €
01/24	Schloßstraße	2016	2. OG	100,00	370.000 €	3.700 €
02/24	Stadtweg	2004	EG-DG	100,00	290.000 €	2.900 €
04/24	Ludwig-Nissen-Str.	2006	EG-DG	96,00	466.065 €	4.855 €
05/24	Albert-Johannsen-Ring	2014	EG-DG	86,50	265.000 €	3.064 €
A 05/24	Albert-Johannsen-Ring	2014	1. OG	93,00	265.000 €	2.849 €
06/24	Feldbergstraße	2014	EG-DG	95,25	195.000 €	2.053 €
09/24	Albert-Johannsen-Ring	2014	EG-DG	82,50	287.000 €	3.458 €
03/25	Feldbergstraße	2013	1. OG	90,00	289.000 €	3.211 €
03/25	Süderstraße	2017	1. OG	91,20	400.000 €	4.386 €
				Ø 87,2 m ²	339.460 €	3.534 €

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die objektspezifischen Besonderheiten der einzelnen Kauffälle zu berücksichtigen. Nach den Angaben des Gutachterausschusses des Landkreises Nordfriesland beinhalten die Kaufpreise teilweise Flächenanteile von Abstellräumen sowie von Loggien, Terrassen und Balkonen. Des Weiteren berücksichtigen die Kaufpreise Anteile für Inventar und Kfz-Stellplätze. Aus diesen Gründen ist eine Anpassung der Kaufpreise und der Wohn- und Nutzflächen erforderlich. Ein Kfz-Stellplatz ist bei jedem der Kauffälle vorhanden, so dass dieser nicht gesondert berücksichtigt wird.

Auf Basis der vorliegenden Kaufpreisdaten ergibt sich ein **mittlerer angepasster Kaufpreis** von **3.534,- €/m²** bei einer **mittleren angepassten Wohnfläche** von ca. **96 m²**.

Die rot und kursiv dargestellten Kauffälle weichen um mehr als 25 % von dem Mittelwert ab und sind aus Sachverständigensicht auf Grund dessen als Ausreißer auszu-sondern.

Ohne Berücksichtigung der Kauffälle, die um mehr als 25 % vom Mittelwert abweichen, beläuft sich der **mittlere Kaufpreis** auf ca. **3.552,-- €/m²** und die **mittlere Wohnfläche auf ca. 96 m²**.

Sonstige, nicht beschriebene, spezielle weitere Eigenschaften der Vergleichswohnungen wie z.B. über die Ausstattung oder die Ausrichtung der Wohnräume sind nicht bekannt und ein Pkw-Stellplatz ist bei allen zu Grunde gelegten Kauffällen vorhanden.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, etwa im Jahr 2017 errichtet. Das Objekt weist einen dem Baujahr entsprechend guten Zustand auf und die Nordsee sowie der Husumer Hafen sind nach ca. 5,5 km bzw. 2,5 km zu erreichen.

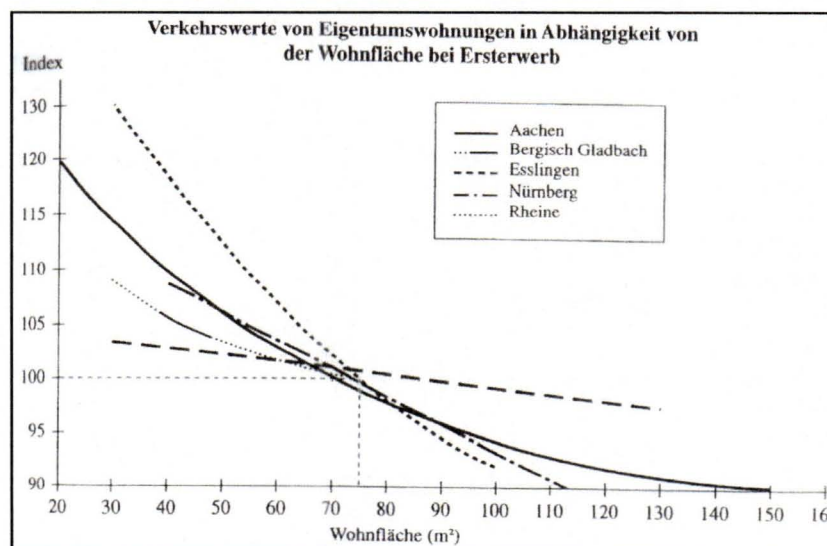
Auswertung der Verkaufspreise der Kaufpreissammlung :

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erd- und Dachgeschoss des Reihenhauses und verfügt über einen Pkw-Stellplatz sowie eine Terrasse und einen Gartenanteil. Mit Rücksicht auf die Lage des Objektes, den Reihenhausharakter, die zugehörige Gartenfläche und die unterstellte gute Ausstattung wird für die zu bewertende Wohnung auf Basis der vorliegenden Kaufpreisdaten sowie die zeitliche Immobilienpreisentwicklung ein Wert pro m²-Wohnfläche von **3.650,-- €/m²** in Ansatz gebracht.

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Bei Heranziehung von Durchschnittswerten für Eigentumswohnungen müssen Abweichungen der qualitativen Eigenschaften der zu bewertenden Eigentumswohnungen von den Eigenschaften der den Durchschnittswerten zu Grunde liegenden Eigentumswohnungen berücksichtigt werden. Dies vollzieht sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens, wobei auch hier i.d.R. eine Reihe von Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden können, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden.

Abhängigkeit des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche bei Ersterwerb



Im vorliegenden Fall weist die zu bewertende Wohnung eine Wohnfläche von ~ 103 m² auf und die mittlere Wohnfläche der Vergleichswohnungen beträgt ~ 96 m², so dass auf Grund der Größendifferenz eine Anpassung des Kaufpreises zur Berücksichtigung der abweichenden Wohnungsgröße erforderlich ist. Es wird ein Korrekturfaktor von 0,98 in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Vergleichswert* zu a.) :

$$3.650,-- \text{ €/m}^2 \times 103 \text{ m}^2 \times 0,98 = \sim \underline{\underline{368.000,-- \text{ €}}}$$

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

b.) Vergleichswertverfahren nach Verkaufspreisen aus vorliegenden Marktberichten :

In dem **Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg** ist ein Berechnungsverfahren für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Weiterverkauf enthalten.

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – 2024					
Angaben in €/m ² Wohnfläche					
Ø BRW: 130 €/m					
Baujahr	Ausstattungsstandard	Wohnfläche			
		40 m ²	70 m ²	100 m ²	130 m ²
1970	3 (mittel)	2.280	1.710	1.430	1.160
1980	3 (mittel)	2.570	2.000	1.720	1.450
1990	3 (mittel)	2.860	2.290	2.020	1.740
2000	3 (mittel)	3.155	2.590	2.310	2.030
2010	3 (mittel)	3.450	2.880	2.600	2.320
2020	3 (mittel)	3.740	3.170	2.890	2.620

Tab. 6.6.3-1: Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Ausstattungsstandards gemäß NHK 2010:

2	=	einfacher Standard	Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
3	=	mittlerer Standard	Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre
4	=	gehobener Standard	Gesamtnutzungsdauer 75 Jahre

Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwertniveau

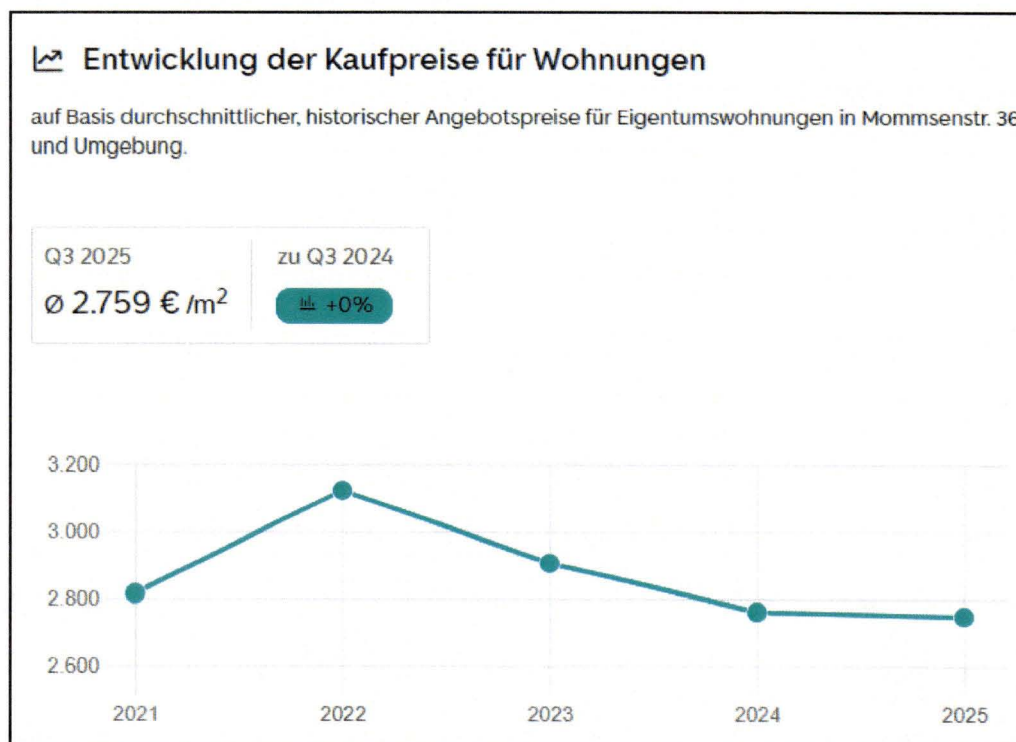
Zur Anpassung des Vergleichsfaktors an ein anderes Bodenrichtwertniveau können die nachstehend angegebenen Umrechnungskoeffizienten verwendet werden:

Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizienten - 2024			
	Wohnfläche			
	40 m ²	70 m ²	100 m ²	130 m ²
50 €/m ²	0,90	0,89	0,87	0,86
90 €/m ²	0,95	0,94	0,94	0,93
130 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00
170 €/m ²	1,05	1,06	1,06	1,07
210 €/m ²	1,10	1,11	1,13	1,14
250 €/m ²	1,15	1,17	1,19	1,22
290 €/m ²	1,20	1,23	1,25	1,29

Tab. 6.6.3.1-1: Umrechnungskoeffizienten für das Bodenrichtwertniveau

Aus den zuvor abgedruckten Tabellen ergibt sich bei einem mittleren Ausstattungsstandard, einem Gebäudebaujahr von 2017, einer Wohnfläche von ~ 100 m² sowie einem Bodenrichtwertniveau von 135,-- € ein angepasster, interpolierter Vergleichswert von 2.800,-- €/m² x ~ 1,01 Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertniveau = **2.830,-- €/m²**.

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „Immobilienscout 24“** werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Umfeld des Objekts wie folgt angegeben:



Die zu bewertende Wohnung liegt im Erd- und Dachgeschoss des Reihenhauses und verfügt über eine Terrasse und einen Gartenanteil. Mit Rücksicht auf die Lage des Objektes, den Reihenhausharakter, das junge Gebäudealter und die unterstellte gute Ausstattung wird für die zu bewertende Wohnung auf Basis der vorliegenden Kaufpreisdaten sowie die zeitliche Immobilienpreisentwicklung ein Wert pro m²-Wohnfläche von **3.500,-- €/m²** in Ansatz gebracht. Der Stellplatz wird mit 5.000,-- € berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert* zu b.) :

3.500,-- €/m ² x 103 m ²	=	361.000,-- €
für Stellplatz, pauschal	=	<u>5.000,-- €</u>
		<u>366.000,-- €</u>

^{*)} ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zusammenstellung der vorläufig ermittelten Verkehrswerte im Vergleichswertverfahren :

a.)	Vergleichswert zu a.) nach veröffentlichten Kaufpreisen	368.000,-- €
b.)	Vergleichswert zu b.) nach vorliegenden Marktberichten	366.000,-- €

Grundsätzlich sind direkt aus dem Markt abgeleitete Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Aus diesem Grund sind die Daten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei ausreichend genauer Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswertes maßgebend.

Im vorliegenden Fall wird der maßgebliche vorläufige Vergleichswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale aus den Ergebnissen der Kaufpreissammlung sowie vorliegender Marktberichte ermittelt. Dabei wird eine Wichtung von 2/3 : 1/3 vorgenommen.

Der **Vergleichswert** ergibt sich demnach wie folgt auf:

$$368.000,-- € \times 2/3 + 366.000,-- € \times 1/3 \text{ ca. } =$$

367.000,-- €^{*)}

^{*)} ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

K.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

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

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

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

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

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

1.1 Rohertrag :

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

1.2 Bewirtschaftungskosten :

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

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

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

Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

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

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

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

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

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

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

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

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

1.6 Reinertrag :

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

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

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

Verwaltungskosten

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

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

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

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

Nachrichtlich:

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

Instandhaltungskosten

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

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

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

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

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

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

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

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

Nachrichtlich:

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

Mietausfallwagnis

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

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

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

Modernisierungsrisiko

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

K1.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

Der anteilige Bodenwert beträgt: 45.000,-- €

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

Ein Mietspiegel liegt nicht vor und das Objekt wird (soweit bekannt) eigengenutzt.

Allgemeine Angaben zum Mietniveau:

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

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

Seite 32 Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2017-2021 / Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland / Stand 11.11.2022

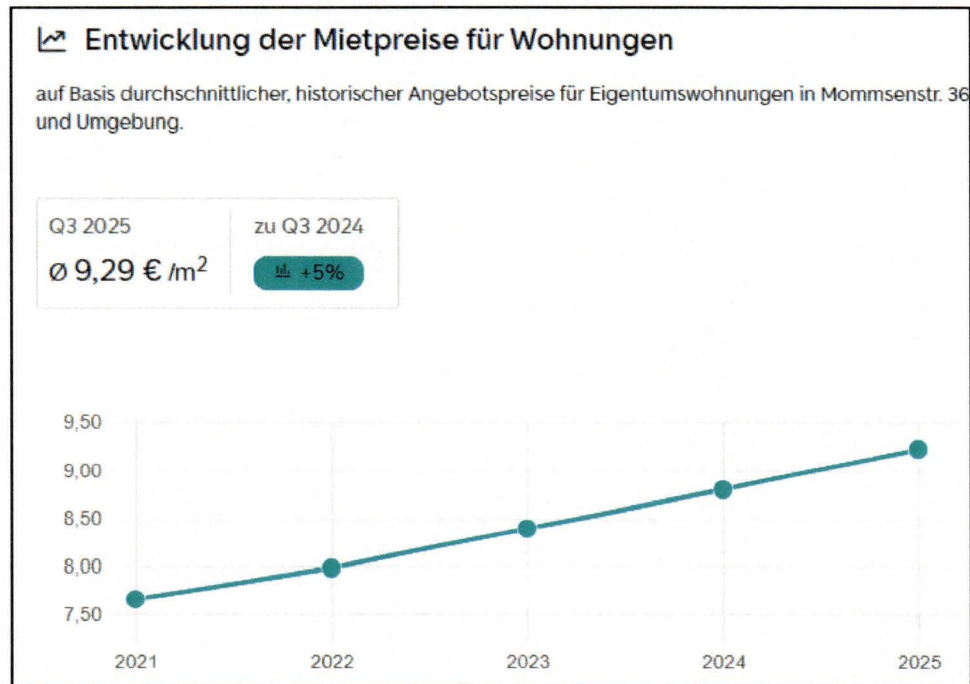
Gemäß **Immobilienpreisspiegel 2022 des IVD Nord** werden für die Stadt Husum für Wohnungen im Bestand in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung (ca. 70 m², 3 Zimmer) ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau folgende Nettokaltmieten in Abhängigkeit des Wohnwerts angegeben:

einfacher Wohnwert	=	7,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert	=	8,50 €/m ²
guter Wohnwert	=	9,50 €/m ²
sehr guter Wohnwert	=	11,50 €/m ²

Gemäß **Marktbericht II/2024 der Otto Stöben GmbH** werden für die Stadt Husum für Wohnungen folgende Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung angegeben:

einfache Lage / Ausstattung	=	8,00 €/m ²
mittlere Lage / Ausstattung	=	9,00 €/m ²
gute Lage / Ausstattung	=	11,00 €/m ²
sehr gute Lage / Ausstattung	=	13,00 €/m ²

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „Immobilien Scout 24“** werden die Mietpreise für Wohnungen im Umfeld des Objekts wie folgt angegeben :



Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der jungen Bausubstanz, der Wohnlage sowie der gängigen Wohnfläche, des Reihenhausharakters und der unterstellten Ausstattung für die Eigentumswohnung eine Miete von 10,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 103 m².

Für den Pkw-Stellplatz wird eine pauschale monatliche Miete von 40,-- € in Ansatz gebracht.

Nettokaltmiete : 10,00 €/m²

x 103 m² Wohn- und Nutzfläche = 1.030,-- €/mtl.

für den Pkw-Stellplatz pauschal = 40,-- €/mtl.

Gesamt = 1.070,-- €/mtl.

Rohertrag pro Jahr :

mtl. Rohertrag x 12 = 12.840,-- €

Bewirtschaftungskosten :

- Verwaltungskosten 3 %

- Instandhaltungskosten 11 %

- Mietausfallwagnis 2 %

- Modernisierungsrisiko 0 %

16 % d. Rohertrages ./ = 2.054,-- €

Reinertrag des Wohnungseigentums ca. = 10.786,-- €

Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses

Die Immobilienverordnung 2021 gibt für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor und die **Gutachterausschüsse der Stadt Flensburg und des Kreises Plön weisen die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ebenfalls auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus, so dass im vorliegenden Fall zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität eine entsprechende Gesamtnutzungsdauer gewählt wird.**

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des „Mehrfamilienwohnhauses“

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

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

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

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

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

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

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

In der ImmoWertV ist eine Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudealters und des Modernisierungsgrades wiedergegeben. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

In der ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass diese Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für 1 Modernisierungspunkt erst ab einem relativen Gebäudealter in Höhe von 60 % der Gesamtnutzungsdauer anzuwenden ist. Ansonsten ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude etwa im Jahr 2017 errichtet und ist somit erst 8 Jahre alt. Hieraus ergibt sich ein relatives Gebäudealter von etwa 10 %.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt auf dieser Basis:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 - 8 = 72 \text{ Jahre.}$$

Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes

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

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen für das Kreisgebiet aus. Die von Dr. Sprengnetter ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze basieren auf Kauffällen bis zum Jahr 2015, so dass sich im Folgenden auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse der Stadt Flensburg und des Landkreises Plön bezogen wird.

Gutachterausschuss der Stadt Flensburg – Immobilienmarktbericht 2023

Wohnungseigentum RND: 40-59 Jahre GND: 80 Jahre		2020	2021	2022	2023
	Ø Liegenschaftszins %	2,1	1,4	1,3	2,3
	Standardabweichung % ±	0,4	0,4	2,0	2,3
	Spanne %	1,8-2,5	1,0-2,3	-1,2-3,8	1,8-2,8
	Ø RND (Jahre)	42	42	47	41
	Ø BWK %	24	22	23	23
	Ø Nettokaltmiete €/m²	5,86	7,27	8,36	8,10
	Ø Wohnfläche m²	62	66	73	58
	Ø Bodenrichtwertniveau €/m²	105	117	147	153
	Ø Rohertragsfaktor	23,4	26,1	30,9	24,6
	Standardabweichung % ±	1,4	2,62	9,52	6,03
	Ø Preis pro m² Wohnfläche €/m²	1.723	2.336	2.757	2.381
	Anzahl	3	14	5	3

Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum, RND 40 bis 59 Jahre)

- Gutachterausschuss des Landkreises Plön – Immobilienmarktbericht 2024
(Basis: Verkäufe zwischen 2023 und 2024)

Liegenschaftszinssatz in %	Beschreibende Merkmale der Stichprobe				
	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle	Ø Bodenwert-niveau €	Ø Größe (Nutzfläche) m²
				Ø m²-Miete €	Ø Kaufpreis pro m² Nutzfläche €
2,5	21,8	± 1,3	61	220	63
				9,51	2.500

Im vorliegenden Fall liegt der Bewertungsgegenstand in der Hafenstadt Husum im Erd- und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Immobilienpreisentwicklung, der jungen Bausubstanz, des Reihenhausharakters, der unterstellten Ausstattung, der Wohnfläche sowie der Größe des Gesamtobjekts wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **2,50 %** gewählt.

Übertrag	=	10.786,-- €
Verzinsung des Bodenwertes :		
Zinssatz : 2,50 %		
abzüglich Bodenwertanteil :		
45.000,-- € x 0,025	· / . ca.	= 1.125,-- €
Reinertrag der baulichen Anlage	=	9.661,-- €
Restnutzungsdauer im Mittel 72 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 33,24		
Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung		
ergibt einen Gebäudeertragswert *) von		ca. <u>321.000,-- €</u>

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwertanteil	=	45.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	<u>321.000,-- €</u>
Ertragswert	=	<u>366.000,-- €</u>

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums beträgt:

366.000,-- € (Dreihundertsechszigtausend Euro)

L.) ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE :

Das Vergleichswertverfahren hat auf eine vorläufige Summe von ca. 367.000,-- € geführt, während nach dem zur Plausibilisierung durchgeführten Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 366.000,-- € ermittelt worden ist.

Der Gutachter hat jedoch zu prüfen, ob der ermittelte Vergleichswert gleich dem Verkehrswert gesetzt werden kann. Nach der beigefügten Definition des Verkehrswertes ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im vorliegenden individuellen Fall wurde der vorläufige Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. In dem Berechnungsverfahren wurden die objektspezifischen Eigenschaften der zu bewertenden Wohnung berücksichtigt und die Vergleichsdaten an die besonderen Eigenschaften des Objektes angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung beim Übergang vom Vergleichswert auf den Verkehrswert erforderlich ist.

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

367.000,-- €

M.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

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

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

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

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

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

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

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

Die Wahl des geeigneten Verfahrens soll grundsätzlich individuell unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Generell gilt dabei aber, dass dem Verfahren der Vorzug gegeben werden soll, bei dem es zu einer möglichst geringen Wertminderung für das zu bewertende Grundstück kommt.

1.) Baumängel und Bauschäden :

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

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

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

a.) Wertminderung wegen Alters

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

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

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

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

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

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

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

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

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

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

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

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

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

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

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

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

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

Disponibile Schadensbeseitigungskosten

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

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

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag auf den wertbestimmenden Sachwert angewandt werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich das Objekt insgesamt in einem durchschnittlichen bis guten Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters nur geringe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind (siehe auch „Allgemeine Baumängel und Bauschäden“ unter Punkt D.) des Gutachtens)

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

13.000,-- €

abgezogen.

4.) Berücksichtigung der aus dem Sondernutzungsrecht resultierenden abweichenden ideellen anteiligen Grundstücksfläche

Das zu bewertende Wohnungseigentum verfügt über einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{3}$, so dass sich rechnerisch eine zugehörige ideelle Grundstücksteilfläche von $935 \text{ m}^2 \times \frac{1}{3} = 312 \text{ m}^2$ ergibt. Im Gegensatz dazu ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einer überschlägig ermittelten Grundstücksfläche von 260 m^2 zugewiesen. Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde entsprechend den Ausführungen in kleiber-digital: „Standardwerk zur Wertermittlung“ zunächst die sich aus dem zugehörigen Miteigentumsanteil ergebende Teilgrundstücksfläche berücksichtigt.

Die sich aus dem Sondernutzungsrecht ergebende Minderfläche von 312 m^2 ./ 260 m^2 = 52 m^2 ist (wie im Rahmen der Bodenwertermittlung erläutert) unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmäßig zu berücksichtigen.

Bezüglich der Berücksichtigung von Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen wird in kleiber-digital: „Standardwerk zur Wertermittlung“ unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Sondernutzungsrechte (z.B. Gartenbenutzung) werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert kann dabei mit einem Vomhundertsatz des Bodenrichtwerts (z.B. 1 %) angesetzt werden, wobei die individuelle Lage mit einer Erhöhung oder Minderung berücksichtigt werden kann.“

Ermittlung des Minderwertes der sich aus dem Sondernutzungsrecht ergebenden anteiligen Grundstücksfläche :

Grunddaten :

anteilige Grundstücksfläche:	52 m ²
Bodenwertniveau	145,-- €/m ²
Nutzwert für die anteilige Grundstücksfläche	1,5 % des Bodenwertes
Restnutzungsdauer des Gebäudes	72 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,50 %

Berechnung:

Bodenwert der anteiligen Grundstücksfläche	$145,-- \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2$	7.540,-- €
x Nutzwert der anteiligen Grundstücksfläche		<u>1,5 %</u>
= jährlicher Nutzwert der anteiligen Grundstücksfläche		113,-- €/Jahr
Vervielfältiger (V)		
(72 Jahre RND; k = 2,50 %)	x	<u>33,24</u>
Barwert des Nutzungsentgelts der fehlenden Grundstücksfläche		<u>~ 4.000,-- €</u>

5.) Zusammenstellung :

Es ergibt sich gemäß den vorherigen Ausführungen eine Summe zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von

13.000,-- € Baumängel und Baudschäden + 4.000,-- € Barwert Nutzungsentgelt fehlende Grundstücksfläche =

17.000,-- €

N.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

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

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Vergleichswert	=	367.000,-- €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>17.000,-- €</u>
		<u>350.000,-- €</u>

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums zum
Bewertungsstichtag 08. Mai 2025 beträgt:**

350.000,-- € (Dreihundertfünfzigtausend Euro)

O.) **ZUSAMMENFASSUNG :**

- 1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
- 2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist auf Basis der zur Verfügung stehenden wertrelevanten Daten der Vergleichswert.
- 3.) Die Orts- und Wohnlage des Objektes sowie der Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.
- 4.) Der bauliche Zustand des Gesamtobjektes einschließlich der Außenanlagen ist als Bewertungsfaktor einzusetzen.
- 5.) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde der Ertragswert kontrollweise berücksichtigt.
- 6.) Für die Wohnung wurde im Rahmen der Wertermittlung ein dem jungen Gebäudealter entsprechend guter Ausstattungsstandard in Ansatz gebracht.
- 7.) Bei Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums Nr. 3 in Husum, Mommsenstraße 36b, Wohnungs-Grundbuch Blatt 12051 zum Bewertungsstichtag 08. Mai 2025 auf :

350.000,-- € (Dreihundertfünfzigtausend Euro)

Das Grundstück habe ich am 08. April sowie am 08. Mai 2025 besichtigt.

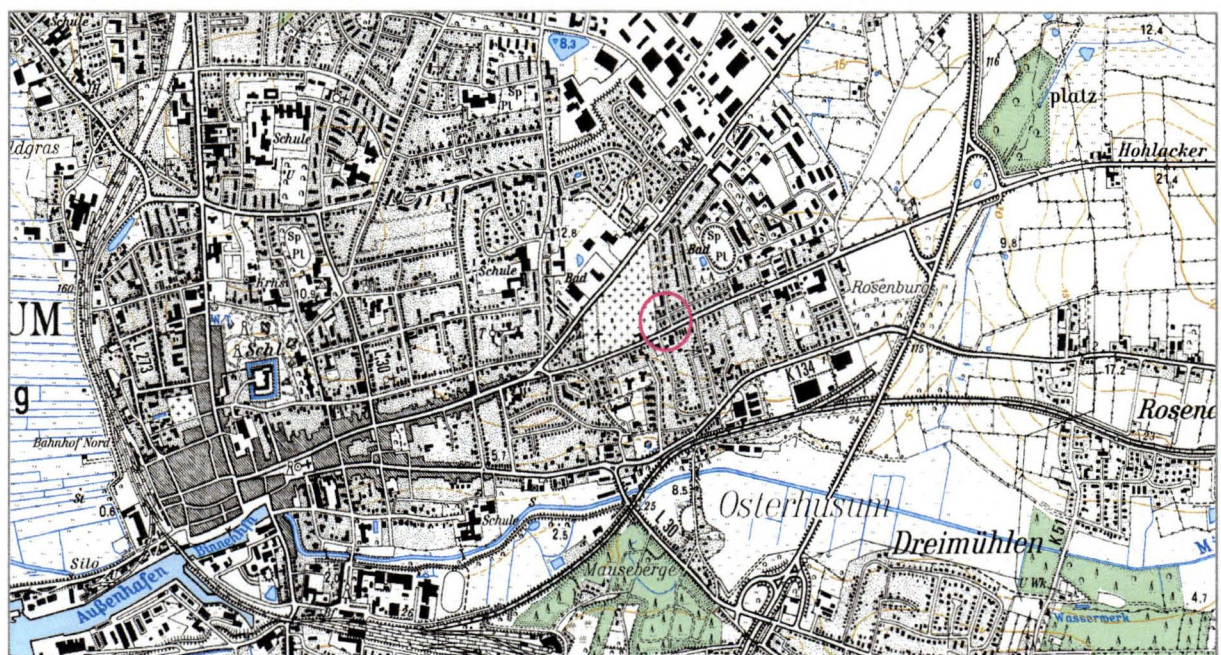
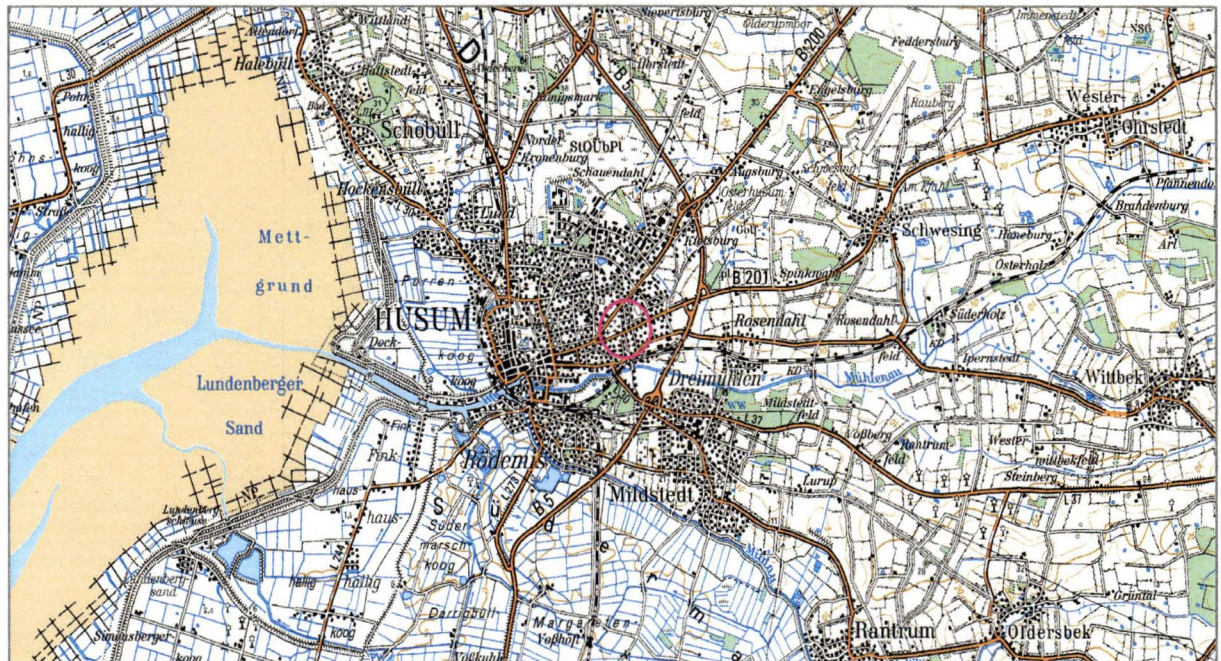
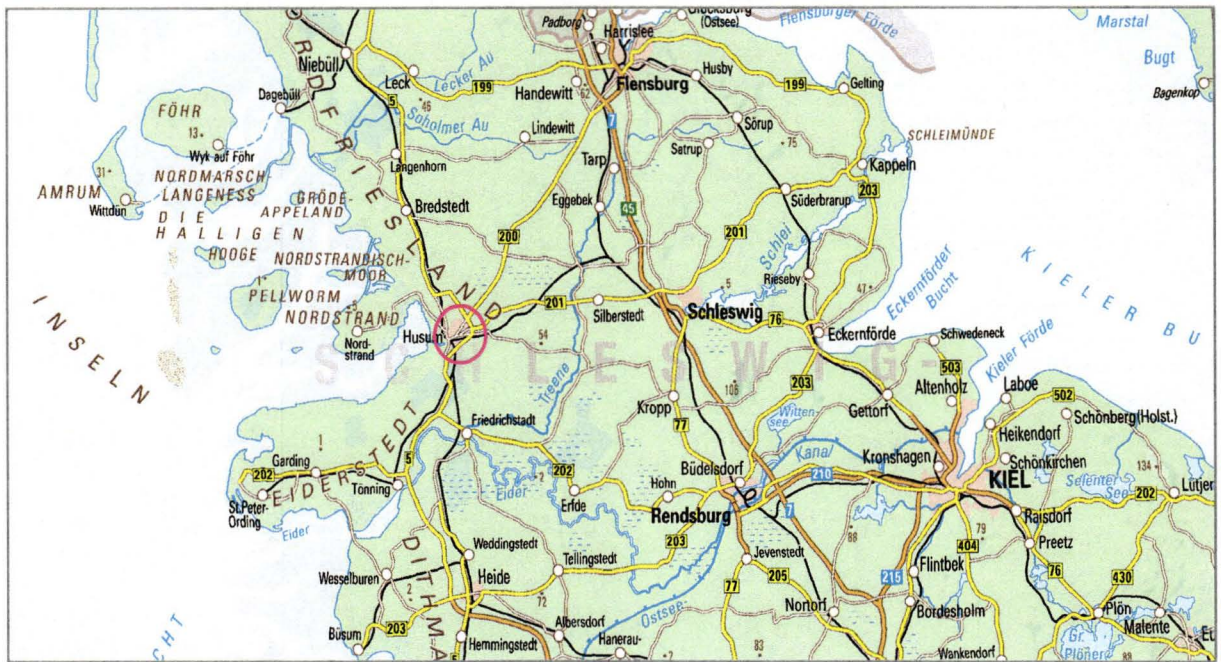
Ein Zugang zur Wohnung wurde mir nicht ermöglicht.

Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 25. August 2025



Übersichtskarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.03.2025

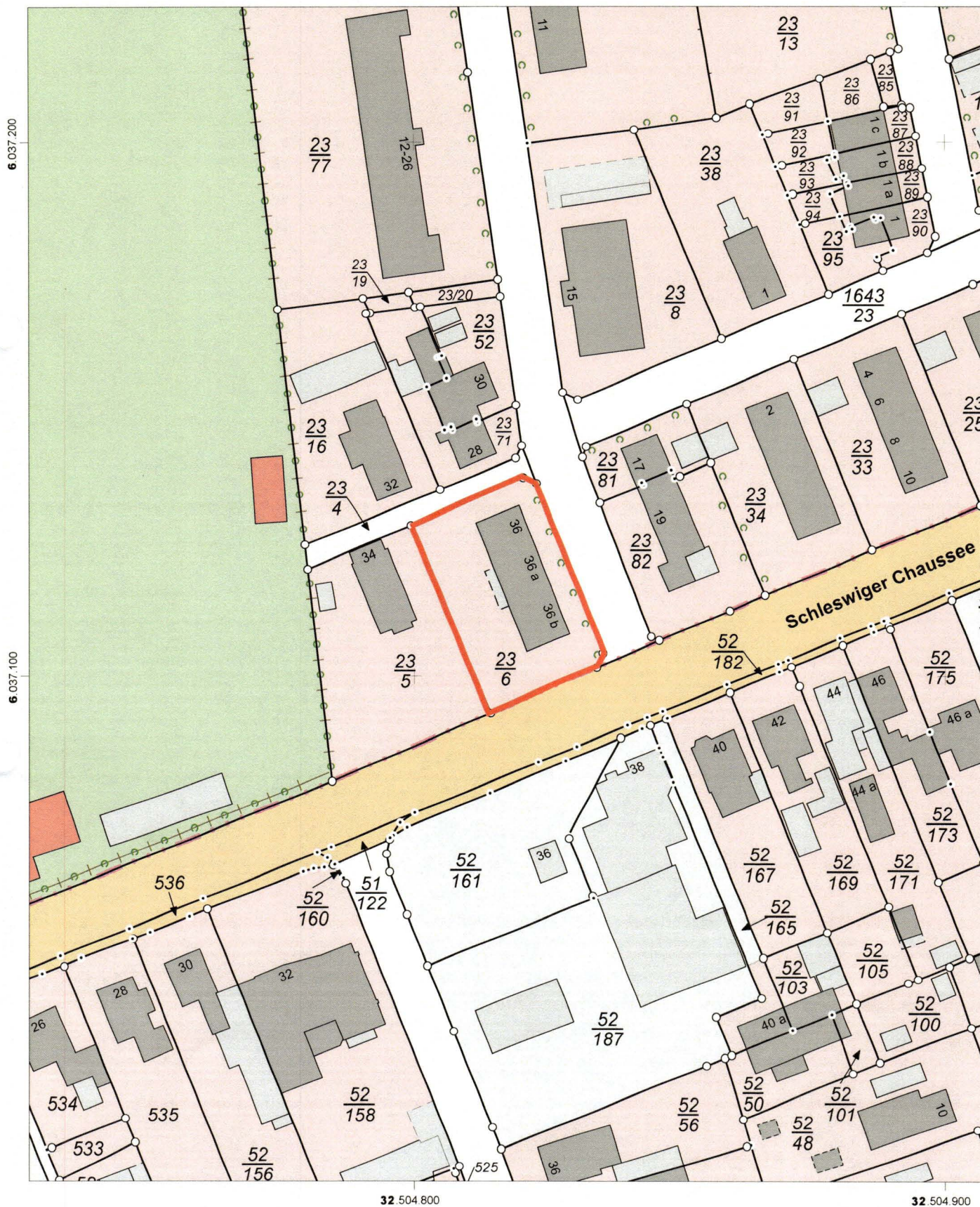
Flurstück: 23/6
Flur: 2
Gemarkung: Husum

Gemeinde: Husum
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

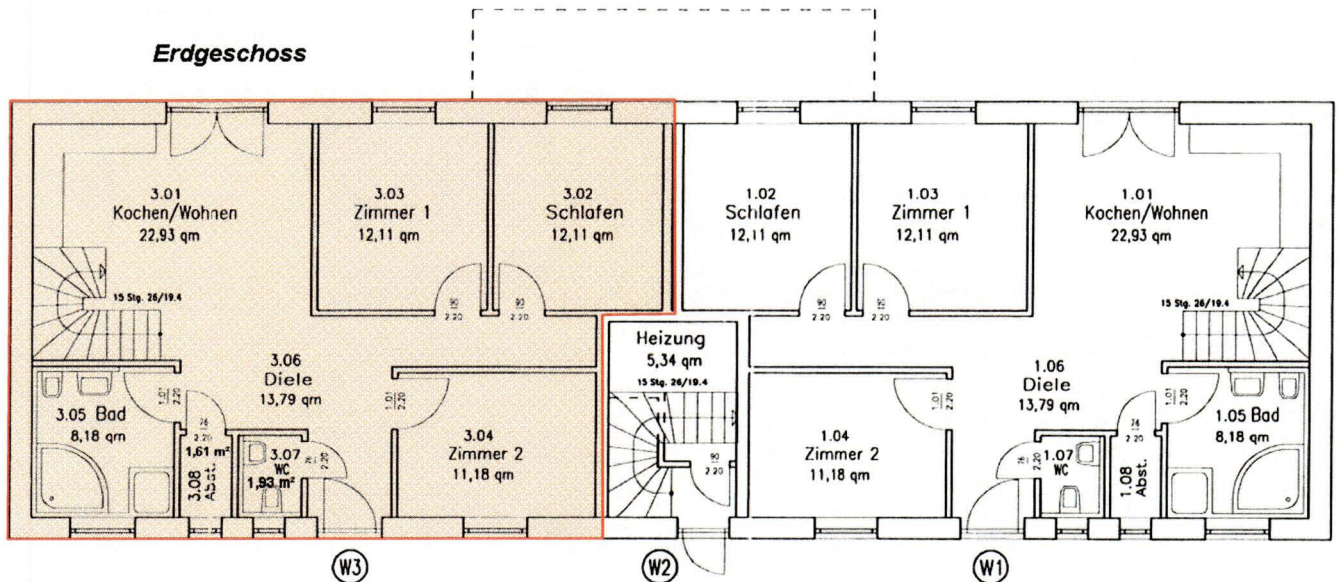
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



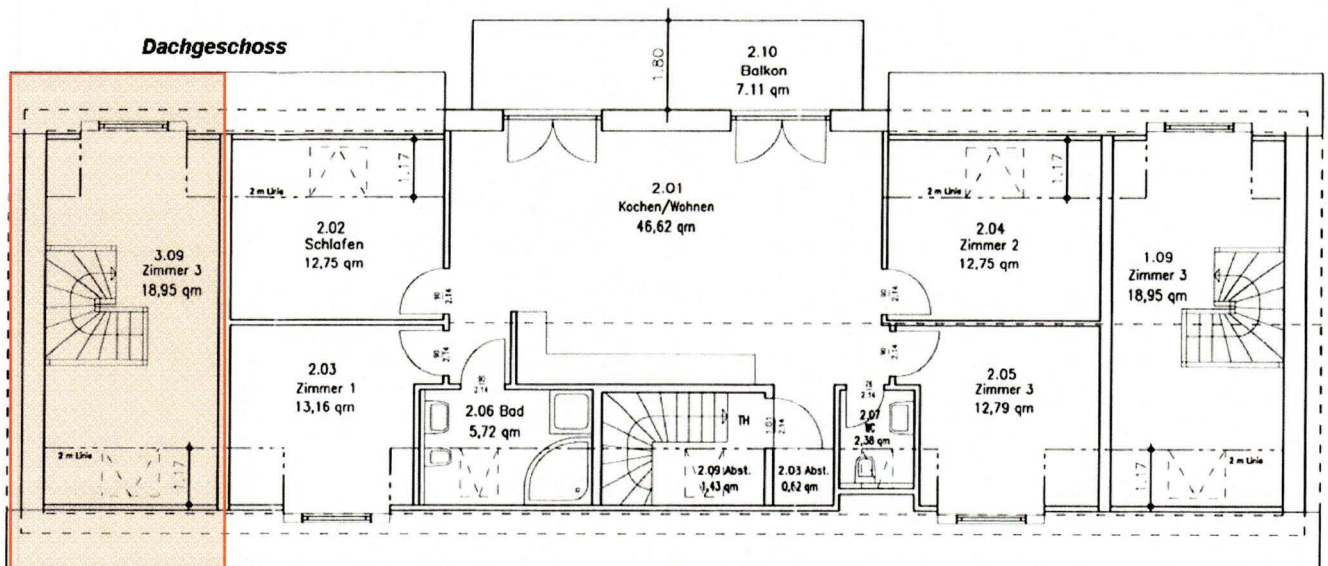
ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25813 Husum, Mommsenstraße 36, 36a, 36b

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Grundrisse Erd- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25813 Husum, Mommsenstraße 36, 36a, 36b



Ostansicht des Reihenhauses mit Lage der Wohnung Nr. 3



Südansicht des Reihenhauses

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25813 Husum, Mommsenstraße 36, 36a, 36b



Südwestansicht des Reihenhauses



Nordansicht des Reihenhauses mit Pkw-Stellplatz Nr. 3