GUTACHTEN nach dem äußeren Anschein Nr. 2026-111

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

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

Aktenzeichen 6 K 6/26

betreffend des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Schuppen und Holzgartenhäuschen bebauten Grundstücks in 25842 Lütjenholm, Mögelberg 20a



Grundbuch von Breklum, Blatt 2481

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
3	Lütjenholm	7, 111	Gebäude- und Freifläche	Mögelberg 20a	1.249

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 01.07.2026** geschätzt mit rd.

250.000,00 €.

Ausfertigung Nr. ☐, Husum, den 28.07.2026

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.

Das Gutachten wurde in elektronischer Form sowie 3-facher Papierausfertigung erstellt, zusätzlich eine für meine Unterlagen.

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Vorbemerkungen**	**3**
2	**Zusammenfassung**	**4**
3	**Allgemeine Angaben**	**6**
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
4.1	Lage	8
4.2	Gestalt und Form	9
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
4.4	Privatrechtliche Situation	10
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Einfamilienhaus	13
5.3	Nebengebäude	16
5.4	Außenanlagen	17
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
6.1	Grundstücksdaten	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.3	Bodenwertermittlung	20
6.4	Sachwertermittlung	22
6.5	Ertragswertermittlung	34
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
6.7	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	44
6.8	Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	47
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**49**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
7.3	Verwendete fachspezifische Software	51
8	**Verzeichnis der Anlagen**	**52**

1 Vorbemerkungen

Seit ca. Mitte 2022 haben sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex liegt Mitte des Jahres 2026 noch immer deutlich unter dem Niveau vom Jahresbeginn 2022. Eine klare und nachhaltige wirtschaftliche Trendwende ist bislang nicht erkennbar. 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 % (Prognose 2026: 2,4 %). Die Leitzinsen wurden in 2024/2025 fortlaufend gesenkt, im Juni 2026 jedoch wieder um 0,25 Prozentpunkte angehoben (Hauptrefinanzierungssatz derzeit 2,4 %). Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen zum Wertermittlungsstichtag damit 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 / selektiv. Otto Stöben spricht für das Jahr 2025 sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien von einer Stagnation und in Teilsegmenten auch rückläufigen Preisentwicklung.

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

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

2 Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Lütjenholm, Mögelberg 20a**

Flur **7** Flurstücksnummer **111** Wertermittlungsstichtag: **01.07.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	31,79	1.249	39.700,00
		Summe:	31,79	1.249	39.700,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	204	137	1991	70	39
Gesamtfläche	Garage	23	18	1991	60	25
Gesamtfläche	Schuppen (ehem. Carport mit Abstellraum)	18	18	1997	40	11
Gesamtfläche	Gartenhäuschen					

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	10.200,00	2.346,00 € (23,00 %)	1,05	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	289,78 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-180,32 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.824,82 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**24,51**
Verkehrswert/Reinertrag:	**31,83**

Ergebnisse

Ertragswert:	252.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	249.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**250.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	01.07.2026

Bemerkungen

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

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

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

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

Auf dem unregelmäßig geschnittenen **Grundstück** (sog. „Pfeifengrundstück") mit einer Größe von **1.249 m²** in Lütjenholm, in Randlage belegen, befindet sich ein freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus** mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem **Baujahr 1991** mit einer roten Klinkerfassade, weißen Fenstern und weißen Türen sowie einem dunkel gedeckten Krüppelwalmdach. Die **Wohnfläche** beträgt **rd. 137 m²**. Hinzu kommen die Nutzflächen in Garage, Schuppen, auf dem Spitzboden sowie im Gartenhäuschen.

Das Einfamilienhaus wurde in **Massivbauweise** errichtet. In den letzten 10 Jahren fanden n. A. **einige Modernisierungen** statt (z. B. Heizung, Bad DG (tlw.), Bodenbeläge, Wandbekleidungen).

Die Wertermittlung enthält einen Risiko-Wertabschlag für die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein (nur Außenbesichtigung von der Straße aus) i. H. v. rd. 10 % der Gebäudesachwerte (Wertabschlag rd. 23 T€).

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich **eigengenutzt**.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum **Wertermittlungsstichtag 01.07.2026** geschätzt mit rd.

250.000,00 €.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Schuppen und Gartenhäuschen
Objektadresse:	Mögelberg 20a 25842 Lütjenholm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Breklum, Blatt 2481, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Lütjenholm, Flur 7, Flurstück 111, Fläche 1249 m²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Schätzung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 01.04.2026
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.07.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zum 1. Ortstermin am 10.06.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 22.04.2026 bzw. Einwurfeinschreiben vom 18.05.2026 fristgerecht eingeladen. Das Objekt wurde zu diesem Ortstermin nicht geöffnet. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Husum wurde daher ein 2. Ortstermin für den 01.07.2026 anberaumt. Zu diesem Ortstermin wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 10.06.2026 fristgerecht eingeladen. Auch zu diesem Ortstermin wurde das Objekt nicht geöffnet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt wurde zu beiden Ortsterminen nicht zugänglich gemacht. Die Besichtigung konnte daher ausschließlich von außen, von der Straße aus, vorgenommen werden. Diese Wertermittlung erfolgt daher allein nach dem äußeren Anschein (von der Straße aus). Die Wertermittlung enthält hierfür einen Risiko-Wertabschlag i. H. v. rd. 10 % der Gebäudesachwerte (Wertabschlag rd. 23 T€).
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2026 (ohne Abteilung III)

Mit den Einladungen zum Ortstermin wurden bei den Parteien die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- telefonische Auskünfte zum Bewertungsobjekt (Lage, Ausstattung, Modernisierungen, u.a.) vom 01.07.26

Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.04.2026
- Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Nordfriesland, Fachdienst Umwelt, per E-Mail vom 04.05.2026
- Anliegerbescheinigung des Amtes Mittleres Nordfriesland vom 24.04.2026
- Einsicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland am 22.07.2026, Stand 20.07.2026
- Abruf des Bauplanungsrechtes aus dem DigitalenAtlasNord sowie von der Internetseite des Amtes Mittleres Nordfriesland am 22.07.2026
- Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers per E-Mail vom 24.04.2026

3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Lütjenholm (ca. 339 Einwohner per 31.12.2024, ca. 315 Einwohner per 31.12.2014)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Langenhorn (rd. 5 km), Bredstedt (rd. 10 km), Leck (rd. 15 km), Niebüll (rd. 20 km), Kreisstadt Husum (rd. 26 km), Flensburg (rd. 36 km) Landeshauptstadt: Kiel (rd. 105 km) Bundesstraßen: B5 (rd. 5 km bei Mönkebüll) Autobahnzufahrt: A7 (rd. 26 km bei Flensburg) Bahnhof: Langenhorn, Bredstedt Flughafen: Hamburg Fuhlsbüttel (rd. 170 km)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 43,0 Jahre (31.12.2024) und ca. *42,4 ahre (31.12.2014)* Altersverteilung (31.12.2024), *(31.12.2014):* •17 Jahre oder jünger: ca. 18,6 % *(18,4%)* •18 bis 24 Jahre: ca. 7,4 % *(6,3%)* •25 bis 29 Jahre: ca. 4,1 % *(8,6%)* •30 bis 49 Jahre: ca. 28,3 % *(26,7 %)* •50 bis 64 Jahre: ca. 23,3 % *(22,9 %)* •65 Jahre oder älter: ca. 18,3 % *(17,1 %)*

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Dorfstraße in Randlage nach Süden und Westen hin als Hinterliegergrundstück. In Lütjenholm gibt es einen kleinen Kaufmann. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Langenhorn/Mönkebüll

	und Bredstedt. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ort (i. W. Verbindungen zu Kindergarten und Grundschule in Lagenhorn); weitere Schulen und Ärzte in Bredstedt, Niebüll, Husum; Verwaltung in Bredstedt (Amt Mittleres Nordfriesland)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit üblicher Bewirtschaftung an.
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt. N. A. der Antragstellerin hört man teilweise die Übungen der Bundeswehr auf dem westlich des Bewertungsobjektes belegenen Standortübungsplatzes Lütjenholm.
Topografie:	i. W. eben; Garten mit Südwestausrichtung

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 4 m; mittlere Tiefe: ca. 29 m (ohne "Pfeifenhals"); Grundstücksgröße: insgesamt 1249 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform (sog. "Pfeifengrundstück")

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmale Anliegerstraße (Zone 30); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, ohne Fahrbahnmarkierung; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss n. A. der Antragstellerin auch Glasfaseranschluss vorhanden sowie Flüssiggastank im Garten

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Schuppen (ehem. Carport) des Bewertungsobjektes wurde grenznah errichtet. Die Schuppen/Garage des Nachbarn (Mögelberg 20) sind grenznah am "Pfeifenhals" errichtet. eingefriedet durch Zaun, Hecken
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 04.05.2026 des Kreises Nordfriesland, Fachdienst Umwelt, ist für das Bewertungsobjekt dort bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt dort aktuell auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: ***(nur nachrichtlich, ohne Bewertung)***	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Breklum, Blatt 2481, keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Antragstellerin 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 Kulturdenkmäler 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.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

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

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand: (vgl. Anlage 6)	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hinweis: Es bestehen offene Forderungen seitens des Amtes Mittleres Nordfriesland (Grundbesitzabgaben, Grundsteuer, Müllgebühren). Diese Posten werden bei der Wertermitltung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Garage und Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein nach dem äußeren Anschein erstellt (Außenbesichtigung von der Straße aus).
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (von der Straße aus), telefonische Befragung der Antragstellerin sowie die 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, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1991 (Bauschein BA-02182/91: Einfamilienhaus mit Kleingarage)
Modernisierung:	1996: Kanalanschluss 2017: Erneuerung der Gas-Heizung Gemäß Auskunft der Antragstellerin fanden ca. 2019/2020 folgende Modernisierungen statt: • Erneuerung von Bodenbelägen in den Wohnräumen • Erneuerung der Wandbekleidungen • Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss (überwiegend neue Objekte, neue Fliesen; Badewanne noch alt) • Erneuerung eines Dachflächenfensters • Abriss der Terrassenüberdachung • Vergrößerung der Terrasse • Errichtung Schaukel und Klettergerüst

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	2 Stufen zur Hauseingangstür im Übrigen k. A. möglich
Straßenansicht:	freistehendes, rot verklinkertes Wohnhaus mit dunkel gedecktem Krüppelwalmdach, weißen Fenstern und Türen sowie angebauter Garage und Schuppen

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum mit Heizung, Speisekammer, Gäste-Bad, 1 Zimmer, Kammer unterhalb der Treppe

Dachgeschoss:
Flur, Bad, 4 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	17,5 cm KSL Hintermauerwerk, 6 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, ca. 11,5 cm Verblendung Farbe rot
Innenwände:	11,5 cm KSL-Wände gemäß Statik
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
Treppen:	Geschosstreppe massiv (Kunststeintreppe gem. Baubeschreibung) Klapptreppe zum Dachboden (n. A. nicht ausgebaut)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Krüppel-, Schopfwalmdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	k. A. möglich
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Umlaufwassererhitzer im EG Wirtschaftsraum (Fa. Wolf, CGW – 2 24, 140 L, Errichtung 2017) Pelletofen (EG Wohnzimmer) N. A. der Antragstellerin ist im EG sowie im Bad im DG Fußbodenheizung vorhanden. Im Übrigen sind Flachheizkörper installiert.
Lüftung:	(gem. Auskunft der Antragstellerin) keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	(gem. Auskunft der Antragstellerin) zentral über Heizung

5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	(gem. Befragung Antragstellerin) • Wohnräume: Laminat • Flur EG, Bad, Küche, Speisekammer: Fliesen
Wandbekleidungen:	(gem. Befragung Antragstellerin) Raufaser Bäder gefliest
Deckenbekleidungen:	(gem. Befragung Antragstellerin) Raufaser
Fenster:	Einfachfenster aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); Dachflächenfenster im Dachgeschoss; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	Eingangstür: weiße Kunststofftür mit Glasausschnitt und Profilierung (Landhausstil) Zimmertüren: glatte Türen mit Holzfurnier (mittelbraun, gem. Baubeschreibung: Ei-

	che hell); einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	(gem. Auskunft der Antragstellerin) EG: Gäste-Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal DG: Vollbad: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Gem. Auskunft der Antragstellerin ist eine Einbauküche vorhanden, welche bereits beim Kauf (2019) eingebaut war.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (2-stufiges Podest)
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	k. A. möglich
Bauschäden und Baumängel:	Gemäß der vorliegenden Unterlagen sowie Feststellungen beim Ortstermin sind Baumängel/-schäden vorhanden, u. a.: • Gemäß Auskunft des Schornsteinfegers vom 24.04.2026 liegt eine Fristüberschreitung hinsichtlich der notwendigen Schornsteinfegerarbeiten vor, welche n. A. bereits dem Amt Mittleres Nordfriesland zur weiteren Verfolgung gemeldet wurde. • Der Anstrich des Dachüberstandes ist erneuerungsbedürftig. • Das Objekt wirkt zu den Ortsterminen ungepflegt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund der reinen Außenbesichtigung von der Straße aus ist hier keine Aussage möglich.

5.3 Nebengebäude

Garage
(Bauschein BA-02182/91: Einfamilienhaus mit Kleingarage)

- Flachdach (Holzbalkenkonstruktion), Eindeckung mit Dachfolie
- Betonsohle mit Estrich
- Außenwände: 17,5 cm KSL-Hintermauerwerk, 6 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, ca. 11,5 cm Verblendung, Farbe wie Wohnhaus

Schuppen (ehem. Carport mit Abstellraum)
(Bauschein BA-2787/97: Anbau Carport)
- Holzständerbauweise
- flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Stahltrapezblech
- Der Carport war zu den Ortsterminen ein geschlossener Schuppen mit Holztor.

Holzgartenhäuschen
n. A. der Antragstellerin errichtet nach 2019

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Bereich vor der Haustür mit Betonsteinpflaster befestigt,
- Terrasse,
- Wegebefestigung,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Standplatz für Mülltonnen,
- Einfriedung (Zaun, Hecken, Maschendraht)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Schuppen und Holzgartenhäuschen bebaute Grundstück in 25842 Lütjenholm, Mögelberg 20a zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breklum	2481	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lütjenholm	7	111	1.249 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 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.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** 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.
Grundstücksfläche (f)	=	1.100 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.249 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**30,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	01.07.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gute Lage	×	1,100	E2
Anbauart	k. A.	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	33,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.100	1.249	×	0,962	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I	I	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**31,75 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**31,75 €/m²**	
Fläche	×	1.249 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	39.655,75 € **rd. 39.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 insgesamt **39.700,00 €.**

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

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 SW ausgerichtet. Zusätzlich handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück in Randlage nach Süden und Westen hin.

Nachteilig sind ggf. die Lärmemissionen des westlich von Lütjenholm belegenen Truppenübungsplatzes sowie lageübliche landwirtschaftliche Emissionen.

Der Bodenrichtwert ist für die gesamte Ortschaft Lütjenholm definiert. Lütjenholm ist ein Straßendorf, d. h. ein Großteil der Grundstücke befindet sich dort in Randlage. Der westliche Teil von Lütjenholm wird ggf. ebenso von den Lärmemissionen des Truppenübungsplatztes betroffen sein.

Die Lage innerhalb der Ortschaft bzw. innerhalb der Bodenrichtwertzone wird insgesamt als überdurchschnittlich eingeschätzt.

E3 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 339

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	1.249,00	0,750
Vergleichsobjekt	1.100,000	0,780

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,962**

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 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).

6.4.2 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. Mehr-

wertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Schuppen (ehem. Carport mit Abstellraum)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	931,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	209,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²	23,00 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.924,00 €	11.155,00 €	3.762,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.07.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.785,02 €	21.573,77 €	7.275,71 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.785,02 €	21.573,77 €	7.275,71 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre	25 Jahre	11 Jahre
• prozentual		44,29 %	58,33 %	72,50 %
• Faktor	x	0,5571	0,4167	0,275
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	213.249,53 €	8.989,79 €	2.000,82 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.300,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.549,53 €	8.989,79 €	2.000,82 €

Gebäudebezeichnung		Gartenhäuschen		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.500,00 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**227.040,14 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.811,20 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**233.851,34 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**39.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**273.551,34 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**273.551,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**24.704,01 €**
Sachwert	=	**248.847,33 €**
	rd.	**249.000,00 €**

6.4.4 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 %		0,2	0,8		
Dach	15,0 %		0,6	0,1	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,6	0,4	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	27,1 %	63,0 %	9,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
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 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	27,1	237,13
3	1.005,00	63,0	633,15
4	1.215,00	9,9	120,29
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 990,57 gewogener Standard = 2,9			

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		990,57 €/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	=	931,14 €/m² BGF
	rd.	931,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schuppen (ehem. Carport mit Abstellraum)

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

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		190,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• geschlossene Wände	x	1,100
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	209,00 €/m² BGF
	rd.	209,00 €/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	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten für Dachgaube, (pauschal)	8.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	8.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangspodest	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche, Restwert pauschal	300,00 €
Summe	1.300,00 €

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. (227.040,14 €)	6.811,20 €
Summe	6.811,20 €

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 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 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) 1991 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0

Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,5	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,5	0,0

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1991 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1991 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1991 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Schuppen (ehem. Carport mit Abstellraum)

Das 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1997 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 29 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

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 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 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		-2.000,00 €
• Baumängel/-schäden inkl. Instandhaltungsstau, pauschal rd.	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-22.704,01 €
• Risikowertabschlag für Wertermittlung nach dem äußeren Anschein (Besichtigung nur von der Straße aus), prozentuale Schätzung: -10,00 % von 227.040,14 €		
Summe		-24.704,01 €

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 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.

6.5.2 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 (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus nebst Garage, Schuppen und Gartenhäuschen	137,00	6,21	850,00	10.200,00
Summe	137,00		850,00	10.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**10.200,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(**23,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.346,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.854,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
1,05 % von **39.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**416,85 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.437,15 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = **1,05 %** Liegenschaftszinssatz		
und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**31,867**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**236.999,66 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**39.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**276.699,66 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**276.699,66 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**24.704,01 €**
Ertragswert	=	**251.995,65 €**
	rd.	**252.000,00 €**

6.5.4 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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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 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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.6.2 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.

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **249.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **252.000,00 €**

ermittelt.

6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 das Ertragswertverfahren in

ausreichender Qualität (Modellmieten, örtlich abgeleiteter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,60 (b) = **0,240** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [249.000,00 € x 0,900 + 252.000,00 € x 0,240] ÷ 1,140 = rd. **250.000,00 €**.

6.6.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Schuppen und Holzgartenhäuschen bebaute Grundstück in 25842 Lütjenholm, Mögelberg 20a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Breklum	2481	3
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Lütjenholm	7	111

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 mit rd.

250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend 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 28.07.2026

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Ulrike Hagge
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

signiert von: Ulrike Hagge
am: 28.07.2026
mit: digiSeal® by secrypt

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	289,78 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-180,32 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.824,82 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**24,51**
Verkehrswert/Reinertrag:	**31,83**

Wichtige Hinweise:

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

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

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

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.

6.7 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der geschätzte Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus, Garage, Schuppen und Holzgartenhäuschen bebaute Grundstück erscheint auf Basis der nachfolgend genannten vorliegenden Markdaten plausibel.

1) Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses

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

- bebaute Grundstücke
- individueller Wohnungsbau: Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus / Doppelhaus / Doppelhaushälfte / Reihenendhaus / Reihenmittelhaus
- Wohnfläche < 200 m²
- Gemarkungen Lütjenholm, Joldelund, Goldebek, Högel, Goldelund
- kein Außenbereich
- Baujahr vor 2010

Vom Gutachterausschuss wurden insgesamt 9 Kaufpreise mitgeteilt. 3 Objekte wurde aussortiert, da dort n. A. verwandtschaftliche Beziehungen bestanden und/oder das Objekt vermietet war. Die Objekte wurden mit Hilfe des DigitalenAtlasNord sowie google.maps ausgewertet.

	Kauffälle ab 2024 (6 Kauffälle)	**Bewertungsobjekt**
Kaufpreis absolut im ∅ bzw. ermittelter Marktwert	255 T€ (169 T€ - 398 T€)	250 T€
Kaufpreis/Marktwert pro m² WF im ∅	1.779 €/m² (1.399 bis 2.211 €/m²)	1.825 €/m²
Wohnfläche im ∅	146 m² (77 bis 193 m²)	137 m²
Grundstücksfläche im ∅	1.152 m² (799 bis 2.223 m²)	1.249 m²
Baujahr im ∅	1982 (1956 bis 2004)	1991
Gebäudetyp	5 EFH, 1 DH	EFH
Ausstattungsstandard im ∅	2,7 (einfach bis mittel) (2,0 bis 3,5)	2,9 (einfach bis mittel)

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in Bodenrichtwertzonen mit 30 bis 40 €/m² Grundstücksfläche. Sie sind damit von der grundsätzlichen Lage her gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

- 2 Objekte erzielten Kaufpreise von > 2.100 €/m² WF, das Objekt mit dem mit Abstand am höchsten Ausstattungsstandard sowie das jüngste Objekt.
- Die übrigen Objekte erzielten Kaufpreise von < 1.700 €/m² WF.

Das Bewertungsobjekt ist rd. 10 Jahre jünger als der Durchschnitt der vorliegenden Kaufpreise. Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ist etwas kleiner als beim Durchschnitt der vorliegenden Kaufpreise. Grundstück und Ausstattungsstandard sind etwas überdurchschnittlich. Der relative Verkehrswert ist dadurch insgesamt als überdurchschnittlich einzuschätzen. Es wurde jedoch ein Risikowertabschlag für die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein berücksichtigt (Besichtigung nur von der Straße aus; Wertabschlag rd. 10 % der Gebäudesachwerte). Der ermittelte relative Verkehrswert liegt damit nur noch etwas über dem durchschnittlichen relativen Kaufpreis der Vergleichsobjekte.

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

Hier sind u. a. Daten für das ländliche Nordfriesland, individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, DHH, RH, 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.

3) IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2025

(Hinweis: Erhebungszeitraum Q1 und Q2/2025)

Hier sind folgende Preise für die Stadt Husum genannt:

	freistehende Eigenheime (Bestand, bezugsfrei, inkl. Garage, Grundstück Regelfall 600-800 m²)
einfacher Wohnwert	180 T€ (100 m²)
mittlerer Wohnwert	230 T€ (125 m²)
guter Wohnwert	340 T€ (150 m²)
sehr guter Wohnwert	450 T€ (200 m²)

Definitionen:

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

4) Otto Stöben Marktbericht II/2025

Preise in €/m² Wohnfläche

	EFH Husum	EFH 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

5) Immobilienscout24.de

Der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser zum Kauf in Lütjenholm wird in Q2/2026 mit 2.118 €/m² Wohnfläche angegeben.

6) Immowelt.de

Der durchschnittliche Preis für Wohnhäuser zum Kauf in Lütjenholm wird für Q2/2026 mit rd. 1.653 €/m² Wohnfläche (Spanne 821 €/m² bis 2.897 €/m² WF) angegeben.

6.8 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 Einfamilienhaus im ländlichen Raum, welches zudem lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden konnte, deutlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichswertverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Wohnraumförderungsgesetz

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop: lizenzierter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, ImmoWertReport, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor 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: aktueller Immobilienpreisspiegel zum Wertermittlungsstichtag, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

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

[10] Otto Stöben, aktueller Marktbericht und Pressemitteilungen

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

[12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 23.07.2026, aktuelle statistische Daten zum Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

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

[14] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex 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 05.06.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Grundbuchauszug

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Anliegerbescheinigung

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Anlage 9: Fotoübersichtsplan

Anlage 10: Fotos

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 im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

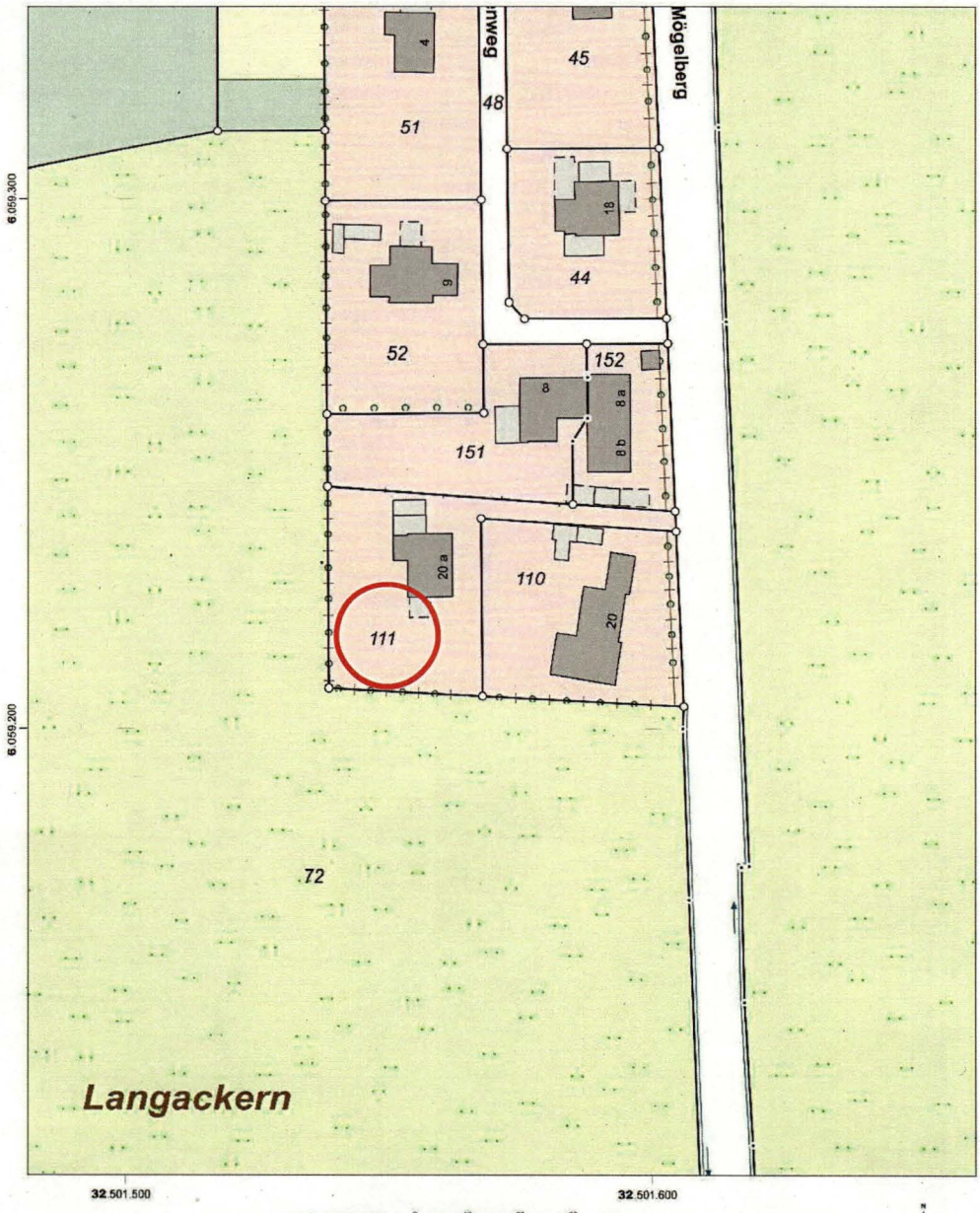
Erstellt am 23.04.2026

Flurstück: 111
Flur: 7
Gemarkung: Lütjenholm

Gemeinde: Lütjenholm
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).

Anlage 4: Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

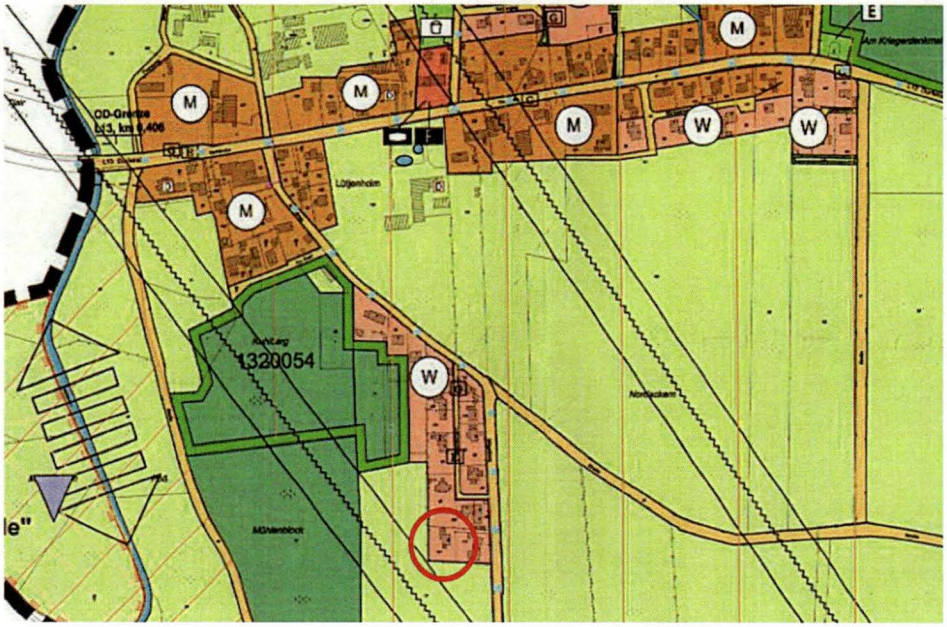
Amtsgericht Husum — Grundbuch von Breklum — Blatt 2481 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1

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	
2		Lütjenholm	007	111	Gebäude- und Freifläche, Langacker		12	49
3	2	Lütjenholm	007	111	Gebäude- und Freifläche, Mögelberg 20 a		12	49

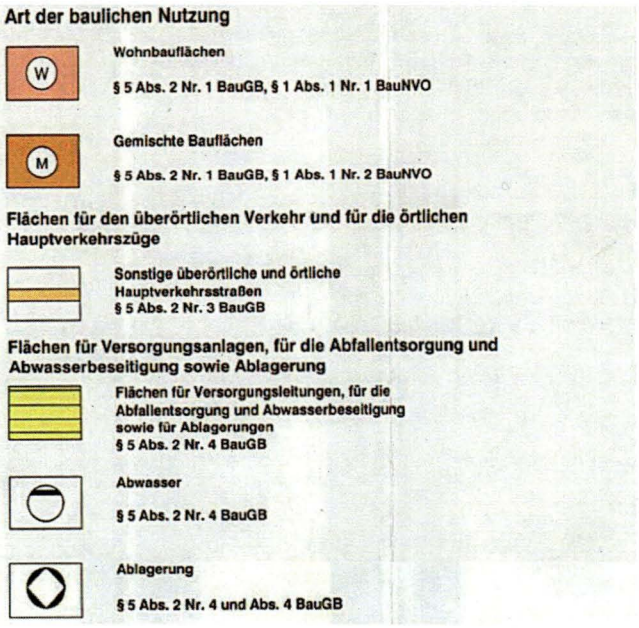
15.04.2026 08:57:20 Seite 3 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung (F-Plan vom 24.03.2016)



Auszug aus der Zeichenerklärung (F-Plan vom 24.03.2016)

Anlage 6: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1

Amt Mittleres Nordfriesland

Amt Mittleres Nordfriesland | Theodor-Storm-Str. 2 | 25821 Bredstedt

Amt Mittleres Nordfriesland
Die Amtsdirektorin

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER

Hagge Immobilienbewertung
Inh. Ulrike Hagge
Kirchenallee 5
25813 Husum

Abteilung:	Finanzabteilung
Bearbeiter:	Frau A. Jensen
Zimmernummer:	222
Telefon:	04671 / 9192-71
Telefax:	04671 / 9192-93
E-Mail:	a.jensen@amnf.de
Aktenzeichen:	63.4
Datum:	24.04.2026

Anliegerbescheinigung aktueller Grundsteuerbescheid/
Steuerliche Unbedenklichkeit/Kommunalabgaben für das Objekt:
Lütjenholm, Mögelberg 20 A

Sehr geehrte Frau Hagge,

hiermit wird bescheinigt, dass für das Objekt Mögelberg 20 A, 25842 Lütjenholm, Grundbesitzabgaben in Höhe 109,16 € für die erste Fälligkeit zum 15.02.2026 der Jahresgebühr Grundsteuer B und Müllgebühren (436,64) offen ist. Hinzu kommen die aufgelaufenen Mahn-, Säumnis-, und Vollstreckungsgebühren in Höhe von 35,50 €.

Offene Forderungen für Erschließungs- und Ausbaubeiträge liegen nicht vor. Straßenreinigungsgebühren werden nicht erhoben.

Für diese Anliegerbescheinigung wird eine Gebühr von 8,– € erhoben. Bitte überweisen Sie diesen Betrag innerhalb von 4 Wochen auf eines der unten genannten Konten zum Kassenzeichen 01.111040.4311.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
A. Jensen
A.Jensen

Amt Mittleres Nordfriesland
Theodor-Storm-Str. 2
25821 Bredstedt

Tel.: 04671/91 92 – 0
Fax: 04671/91 92 – 93
info@amnf.de | www.amnf.de

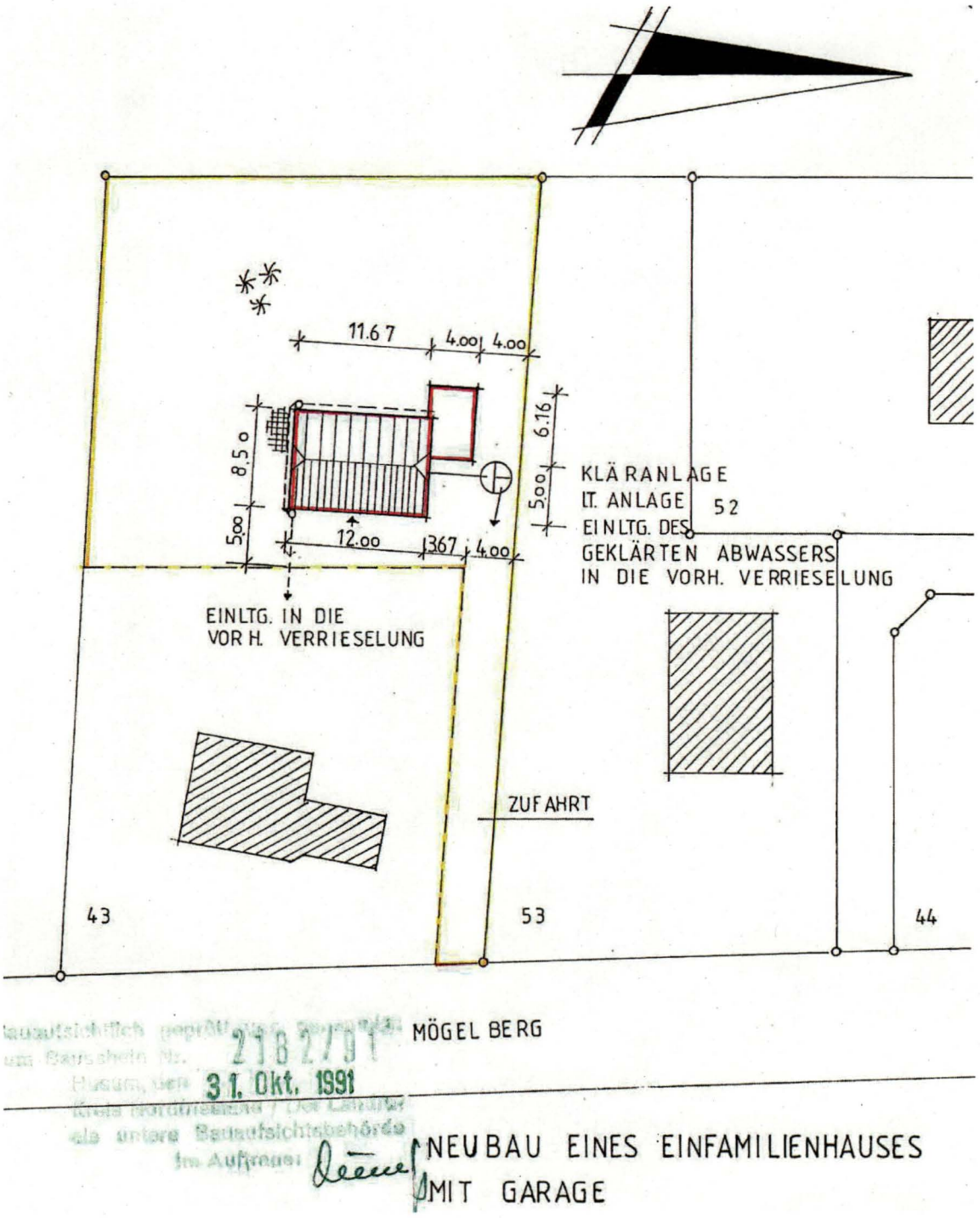
Öffnungszeiten:
Mo.+Di. 08.00 bis 12.00 Uhr
Di. 13.30 bis 15.30 Uhr
Mi. geschlossen
Do.+Fr. 08.00 bis 12.00 Uhr
Do. 14.00 bis 18.00 Uhr

VR Bank Nord eG
IBAN: DE12 2176 3542 0002 7003 10
BIC: GENODEF1BDS
Gläubiger-ID: DE50ZZZ00000020118

Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN: DE03 2175 0000 1800 0004 55
BIC: NOLADE21NOS

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

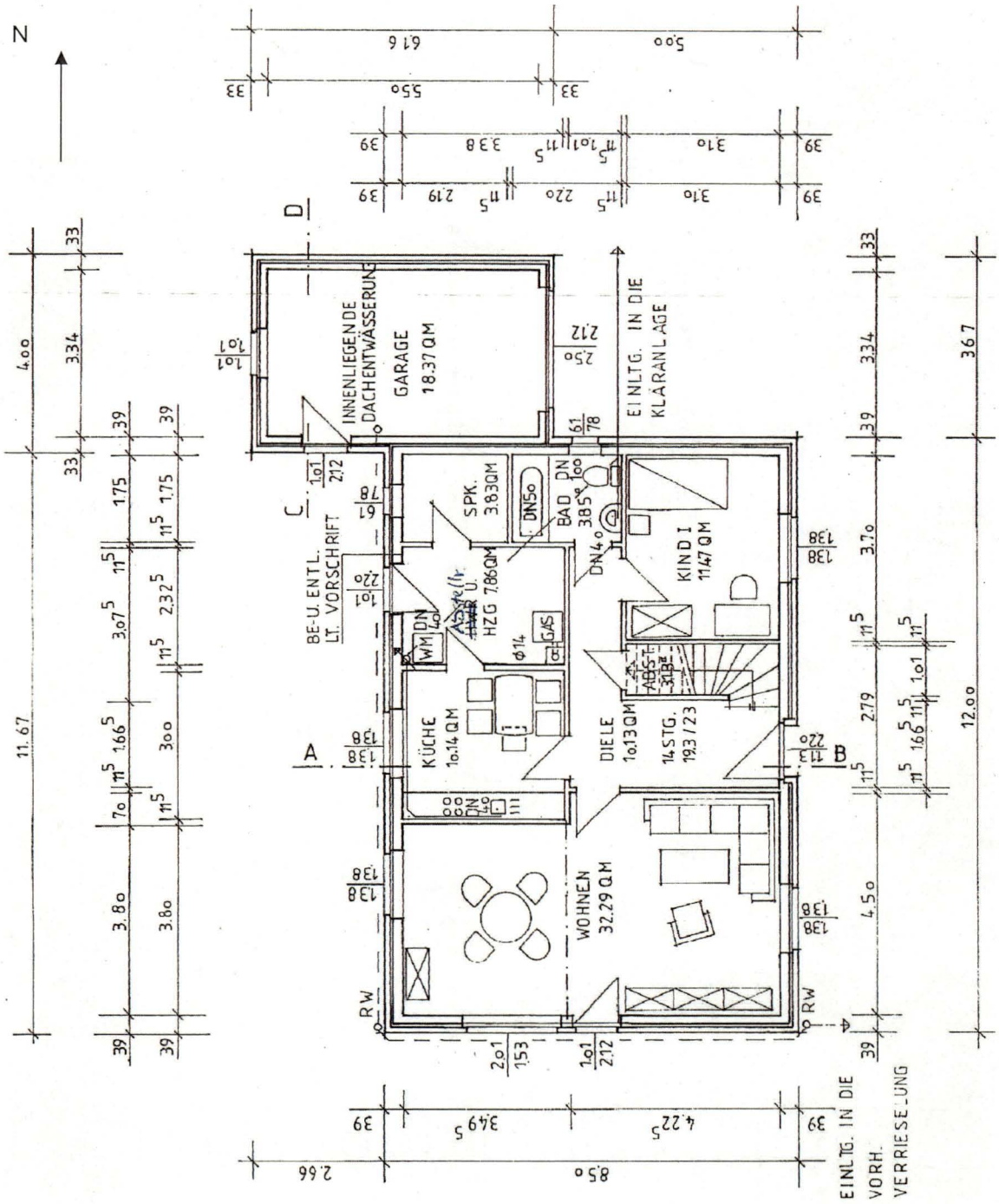
Seite 1 von 9



EFH und Garage: Lageplan
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

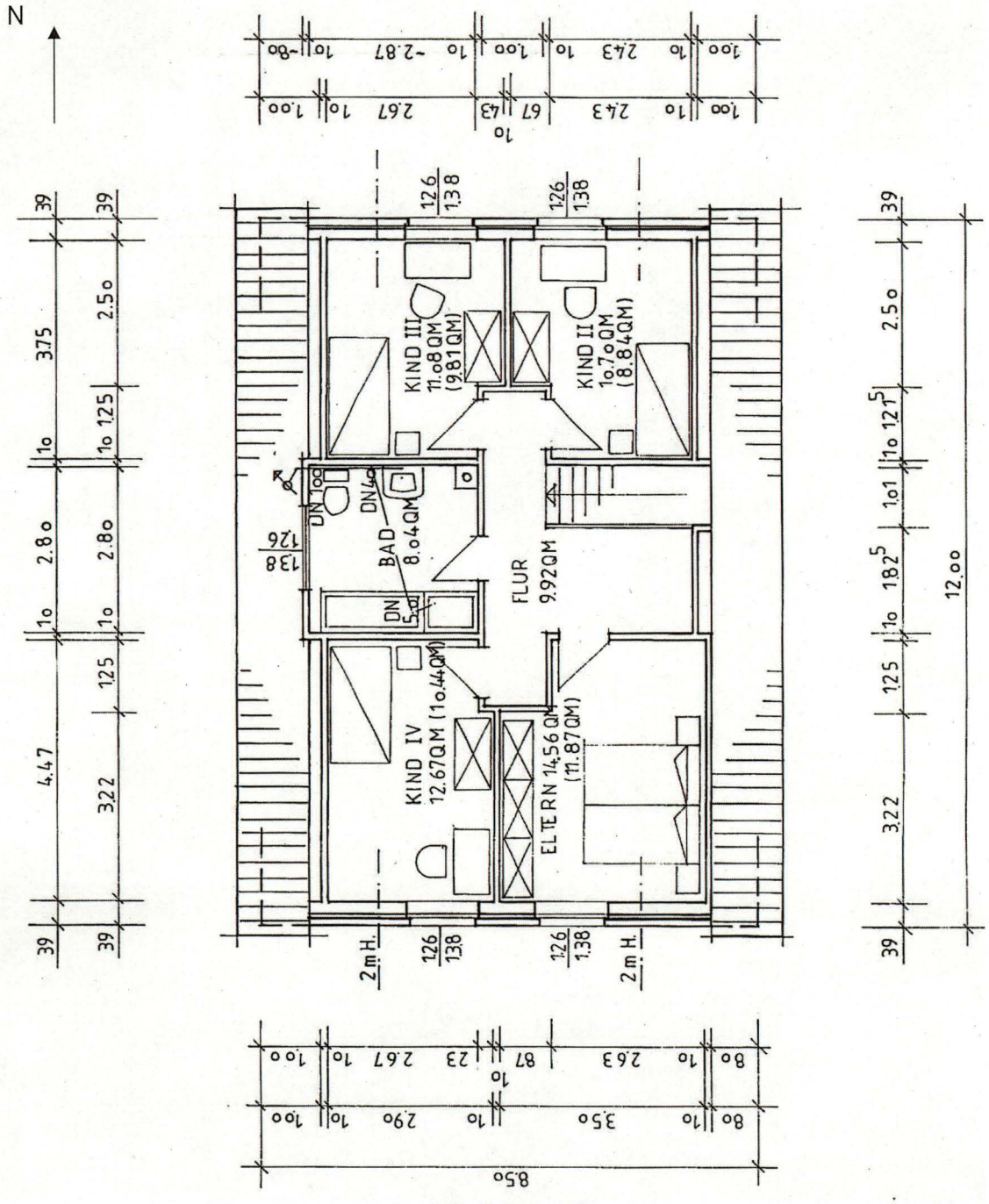
Seite 2 von 9



EFH und Garage: Grundriss EG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

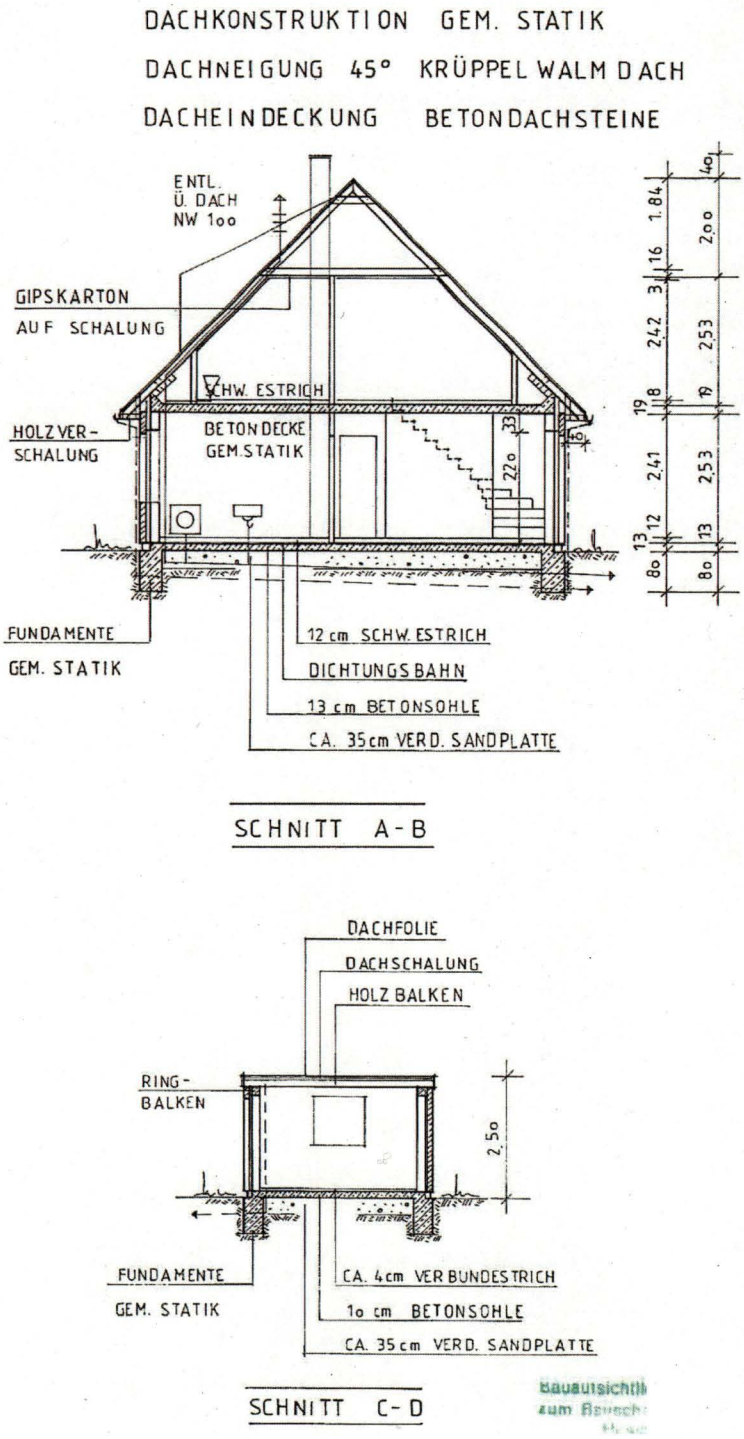
Seite 3 von 9



EFH und Garage: Grundriss DG
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

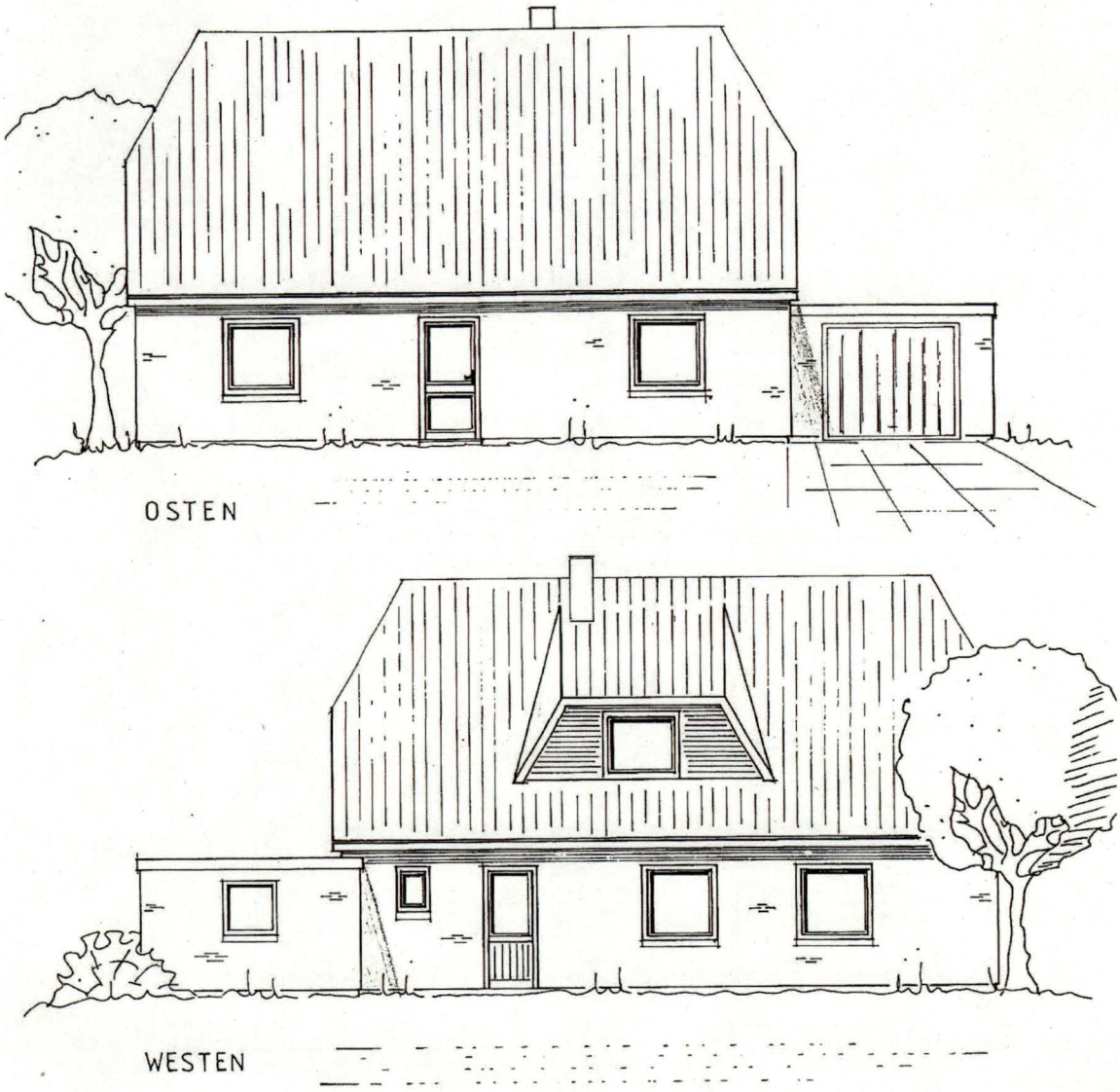
Seite 4 von 9



EFH und Garage: Schnitte
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

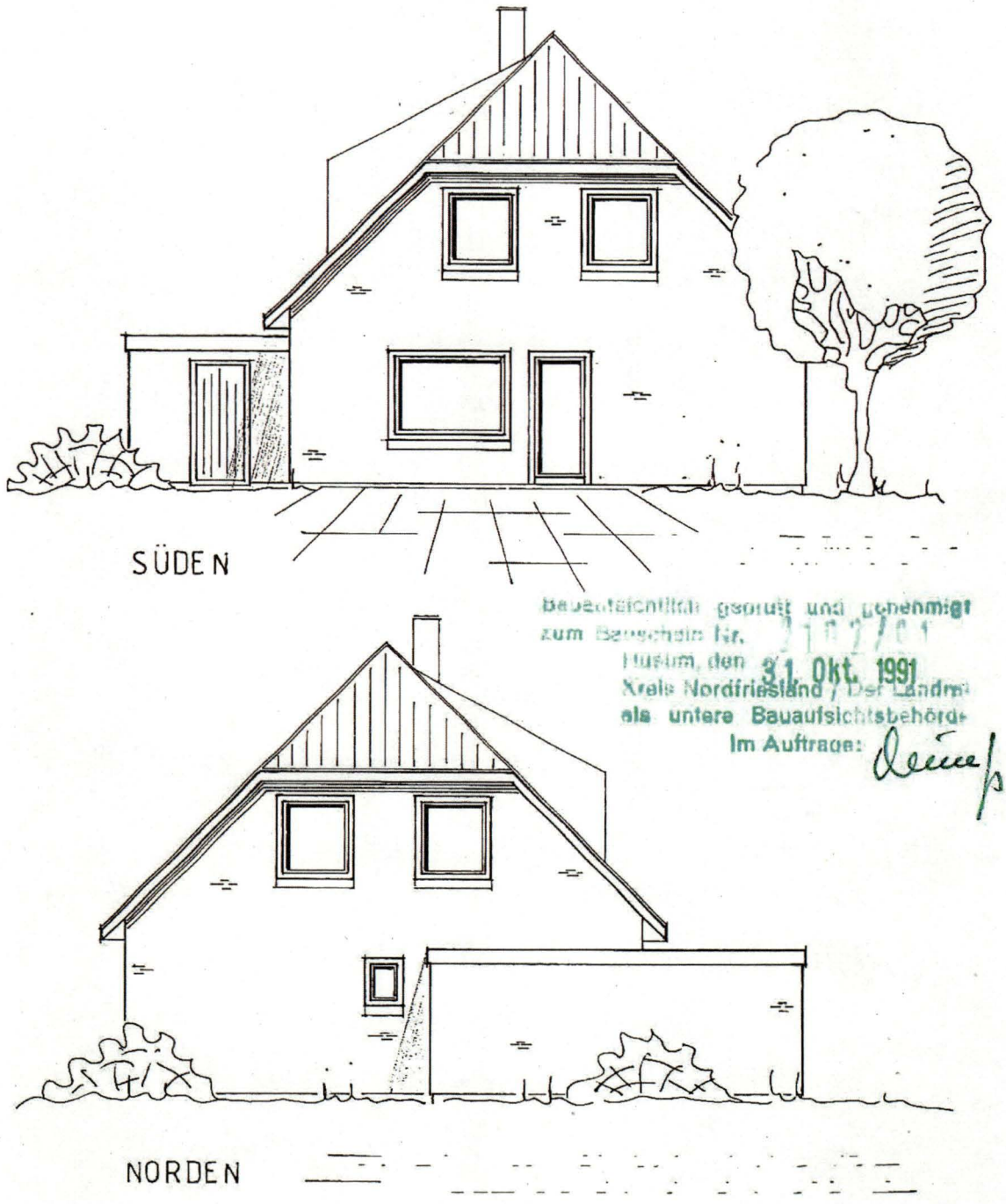
Seite 5 von 9



EFH und Garage: Ansichten Ost und West
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 9

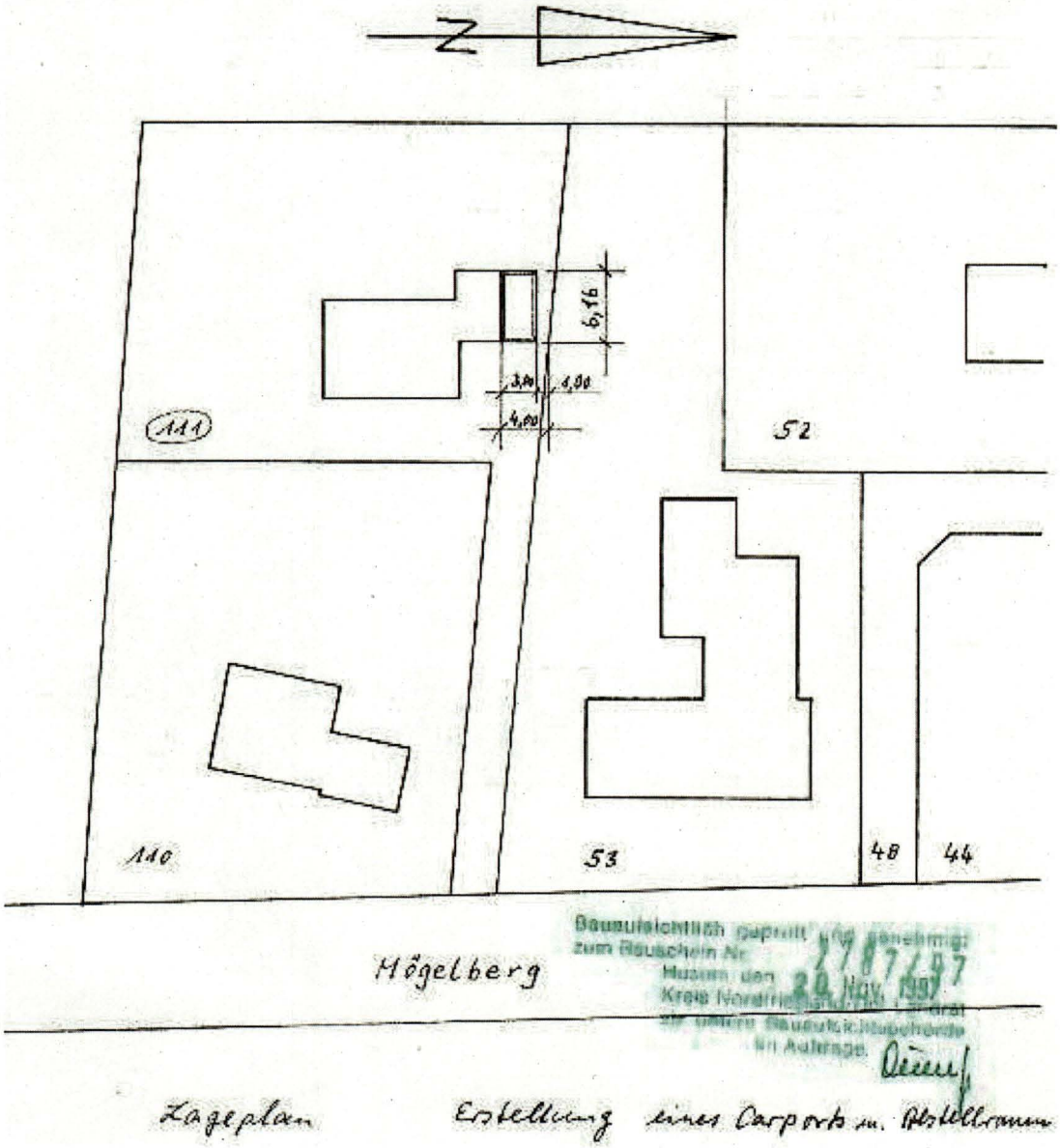


Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt
zum Bauschein Nr. 2182/91
Husum, den 31. Okt. 1991
Kreis Nordfriesland / Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage:

EFH und Garage: Ansichten Nord und Süd
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

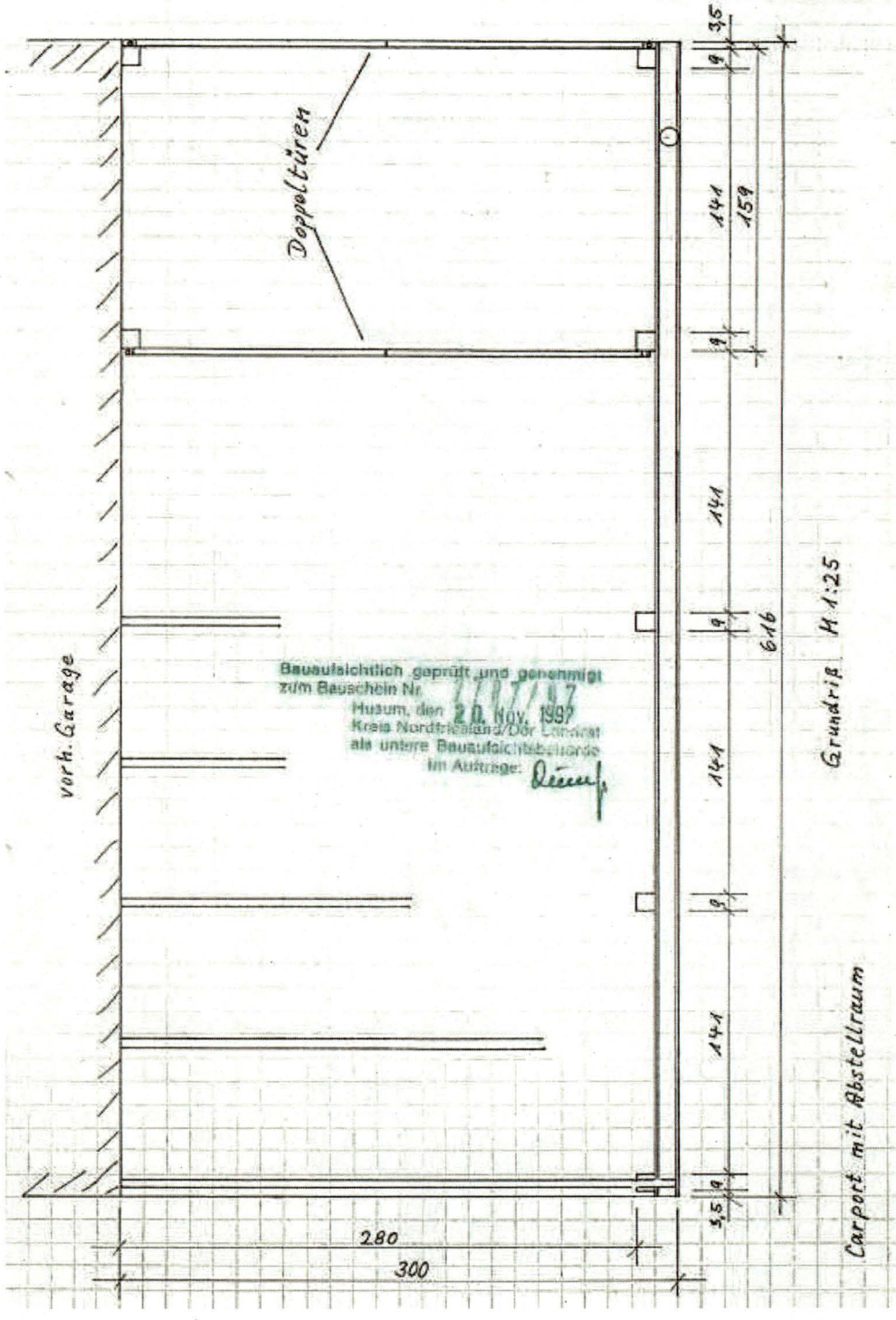
Seite 7 von 9



Carport: Lageplan
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2787/97)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

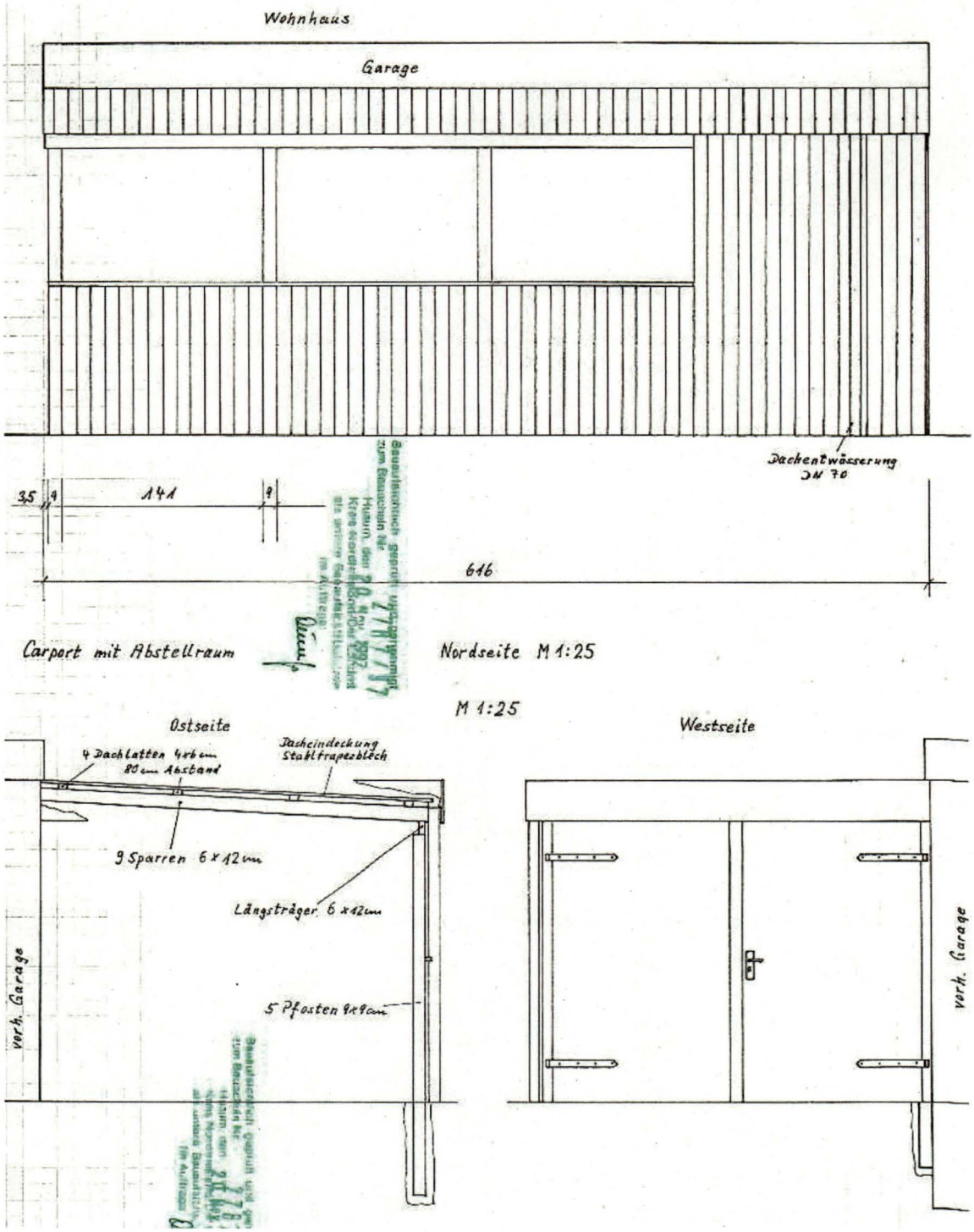
Seite 8 von 9



Carport: Grundriss
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2787/97)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 9



Carport: Nordansicht, Westansicht, Schnitt
(aus den Bauunterlagen zu Bauschein 2787/97)

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 1 von 2

Mögelberg 20a, 25842 Lütjenholm
(gem. Bauunterlagen zu Bauschein 2182/91 (außer Schuppen); Berechnung nach DIN 283)

Nr.		Fläche (Aufmaß) [m² rd.]	Bemerkungen
	Erdgeschoss	80	
1	Diele	9,8	
2	Wohnen	31,3	
3	Küche	9,8	
4	Abstellraum mit Heizung	7,6	
5	Speisekammer	3,7	
6	Bad	3,7	
7	Kind I	11,1	
8	Abstellraum unter der Treppe	3,0	
	Dachgeschoss	57	
9	Kind II	8,6	
10	Kind III	9,5	
11	Bad	7,8	
12	Kind IV	10,1	
13	Eltern	11,5	
14	Flur	9,6	
	Wohnfläche EFH gesamt rd.	**137**	
	Nutzflächen	35	
15	Garage	17,8	
16	Schuppen (ehem. Carport mit Abstell)	17,6	(gem. Unterlagen zu Bauschein 2787/97)
17	Holzgartenhäuschen	k. A. möglich	

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Bruttogrundfläche

Seite 2 von 2

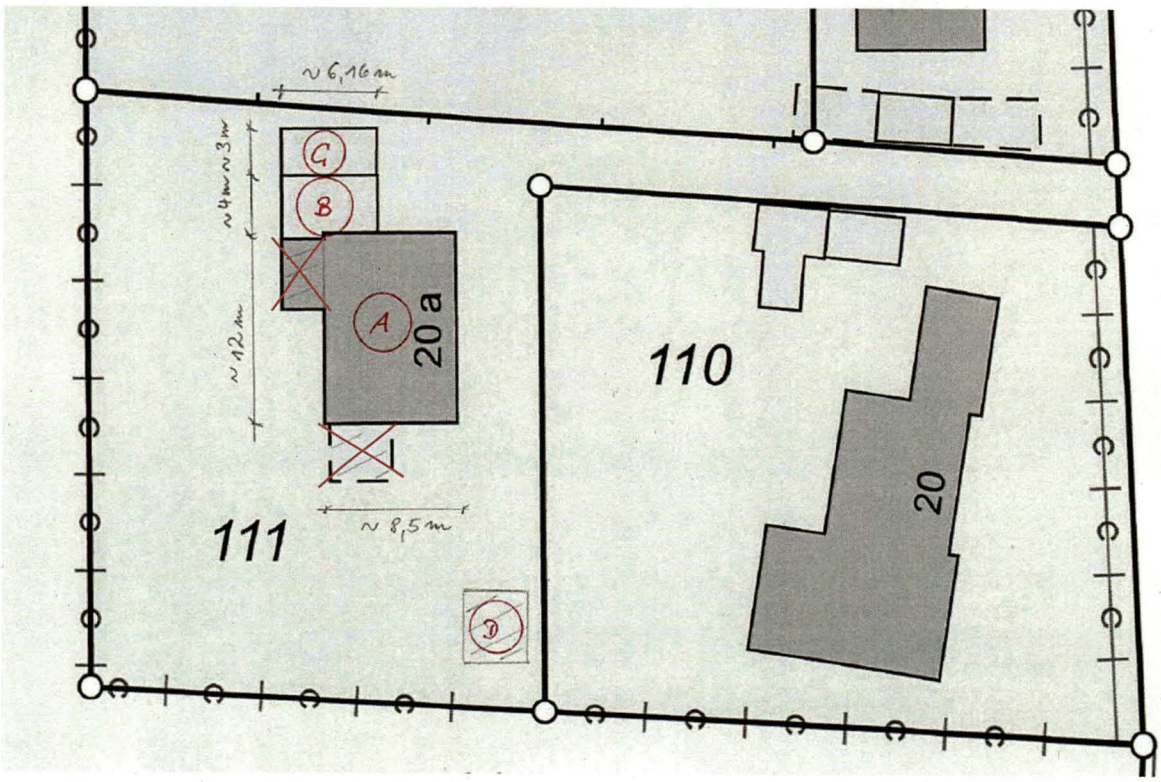
Ermittlung der überbauten Grundfläche (GR)
(gem. vorliegenden Bauunterlagen bzw. grafischem Aufmaß aus dem DigitalenAtlasNord)

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	GR gesamt (m²)	Bemerkungen
(A) EFH	12,00	8,50	102,0	102	Baujahr 1991
(B1) Garage	4,00	2,66	10,6	23	Baujahr 1991
(B2) Garage	3,61	3,50	12,6		
(C) Schuppen (ehem. Carport	3,00	6,16	18,5	18	Baujahr 1997
(D) Holzgartenhäuschen	k. A. möglich				n. A. nach 2019
überbaute Grundfläche (GR) gesamt, ca.				**144**	

Grundstücksgröße 1.249 m²
GRZ (Wohnen) 0,08 (nur Wohnhaus (A))
GRZ (gesamt) 0,12 (inkl. Nebengebäude, ohne Terrassen, Auffahrt, Stellplätze)

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) für das Wohnhaus

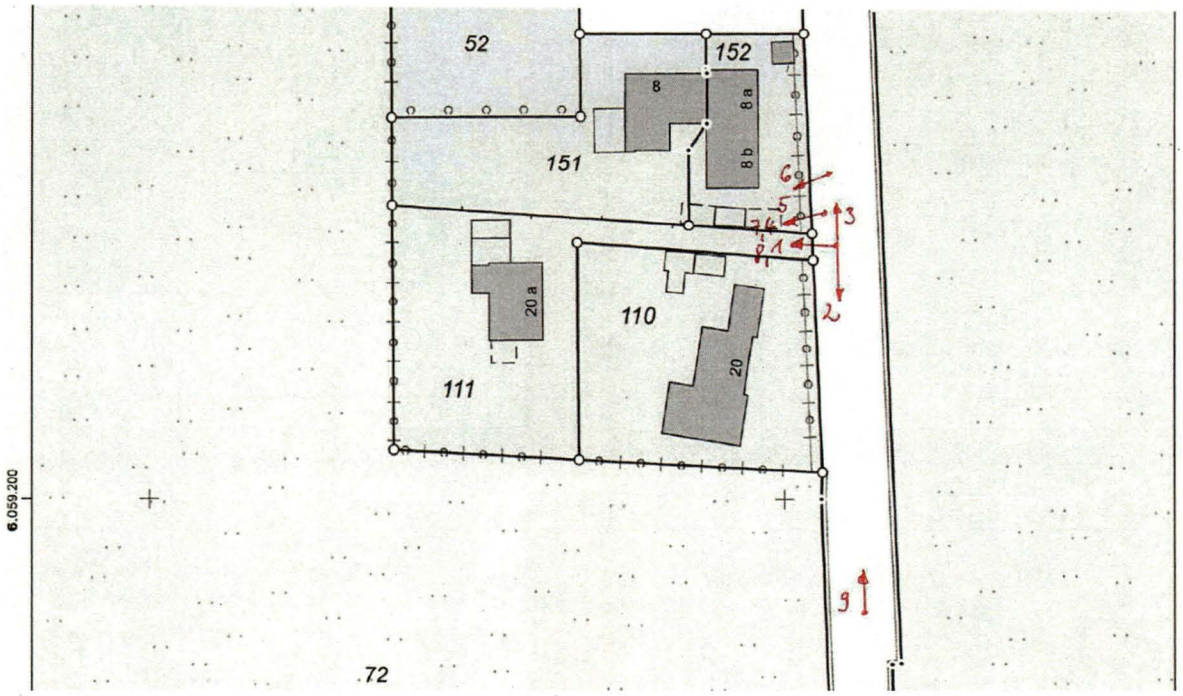
	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	BGF Gesamt (m²)	NHK-Typ (NHK 2010)
(A) Wohnhaus EG	(siehe GR)		102,0	204	Typ 1.21 (EG, DG ausgebaut)
(A) Wohnhaus DG	(siehe GR)		102,0		
BGF für das Wohnhaus gesamt, ca.				**204**	



Hinweis: Die im Bereich des EFH (A) schraffierten Baulichkeiten sind gemäß telefonischer Auskunft der Antragsstellerin nicht (mehr) vorhanden.

Anlage 9: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 10: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht ("Pfeifenhals" mit Blick zur Garage/Schuppen)



Bild 2: Blick in die Straße in Richtung Süden, Bewertungsobjekt rechts

Anlage 10: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Blick in die Straße in Richtung Norden, Bewertungsobjekt links



Bild 4: Blick von der Straße zum Einfamilienhaus

Anlage 10: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Zoom von der Straße zur Garage



Bild 6: Zoom von der Straße zur Hauseingangstür

Anlage 10: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Zoom von der Straße in Richtung Garage/Schuppen



Bild 8: Zoom von der Straße in Richtung Garage/Schuppen

Anlage 10: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Blick vom Ortsausgang Lütjenholm nach Norden