

RIMKUS
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH
DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS



DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Flensburg

Jübek, 08. September 2025

1. Ausfertigung

GUTACHTEN

gemäß

**Auftrag durch die Gemeinde Handewitt,
Herrn Fin Ruschinski - Fachdienst 2 -
Bau/Planung/Ordnung - vom 17. März 2025**

zum Zweck

**der Verkehrswertermittlung zur Bemessung
eines marktgerechten Kaufpreises in
Anlehnung an § 194 BauGB**

Objekt :

**ein mit einem Mehrfamiliengebäude mit acht
Wohneinheiten bebautes Grundstück in
24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6**

Eigentümerin :

Gemeinde Handewitt

INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT :.....	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN :.....	7
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :.....	7
D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :.....	11
E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :.....	15
F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :.....	15
G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :.....	17
H.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :.....	19
H.1) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :.....	23
H.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :.....	25
I.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :.....	35
J.) ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE :.....	36
K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :.....	37
L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :.....	42
M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :.....	43
N.) ZUSAMMENFASSUNG :.....	44

Anlagen

A.) SACHVERHALT :

Durch Mitteilung der Gemeinde Handewitt, Herrn Fin Ruschinski - Fachdienst 2 - Bau/Planung/Ordnung - vom 17. März 2025 wurde ich beauftragt, für die im Grundbuch von Handewitt, Blatt 1001, unter der laufenden Nummer 6 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Juni 2025. Eine Ortsbesichtigung fand am 24. Juni 2025 statt. Dabei konnte von den acht Wohneinheiten lediglich die Wohneinheit im Obergeschoss, links, in Anwesenheit des Mieters besichtigt werden. Nach den örtlichen Angaben verfügen die übrigen Wohnungen über eine insgesamt einfache, nicht zeitgemäße Ausstattung.

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten. Ein Grundbuchauszug wurde von einer Mitarbeiterin meines Büros bei dem Grundbuchamt Flensburg beschafft und Gebäudepläne einschließlich einer Baubeschreibung und Wohn- und Nutzflächenberechnung wurden mir von Herrn Fin Ruschinski der Gemeinde Handewitt zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Aus Gebäudeplänen übernommene Maße wurden nur stichpunktartig überprüft. Genaue Gebäudeaufmaße waren nicht Auftragsbestandteil und sind extern anzufertigen.

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

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstö-
grund- und statische Probleme, Schall- und Wärmesch,
fe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne
entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und un-
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell fest-
Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften,
tik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.
Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Sch.
oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht du-
Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbe-
hyd, Tonerdeschmelzzement, etc.) untersucht.
Es werden nur die den Gesamtverkehrswert beeinflussenden Gebäudemerk-
der Wertermittlung berücksichtigt.

Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuches sowie im Baulastenverzeichnis beste-
hende, dem Gutachter nicht bekannte oder mitgeteilte wertbeeinflussende Rechte sind
zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III verzeichnet sein können, werden
in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.
begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit bekannt, nicht vor-
handen.

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

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

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der
EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind,
dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Ja-
nuar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jah-
ren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen : Niedertemperatur-Heizkessel,
Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger
als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie
Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden
müssen gedämmt werden

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

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

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Flensburg
Grundbuch von Handewitt
Blatt 1001

unter der lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Handewitt

Flur 004, Flurstück 7/8

Gebäude- und Freifläche, Am Marktplatz 4

Grundstücksgröße: 400 m²

Gemarkung Handewitt

Flur 004, Flurstück 7/9

Gebäude- und Freifläche, Am Marktplatz 2

Grundstücksgröße: 396 m²

Eingetragene Eigentümerin: Gemeinde Handewitt

In der Abteilung II des Grundbuches sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Belastungen und Beschränkungen eingetragen.

Nachrichtlich:

In dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind diverse weitere Flurstücke eingetragen, die aber nicht Auftragsbestandteil sind. Aus diesem Grund werden die Eintragungen und Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs, die nicht den Bewertungsgegenstand betreffen, nicht aufgeführt.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort	(siehe auch anliegende Übersichtskarte)
Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Schleswig-Flensburg
Ort / Einwohnerzahl:	24976 Handewitt, ca. 11.560 Einwohner
Amtsverwaltung:	Gemeinde Handewitt

Überörtliche Anbindung:	Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als gut einzustufen. Eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 250 m Entfernung. Die Bundesstraße 199 mit Verbindungen nach Schafflund und Flensburg ist in ca. 1,3 km und die Bundesstraße „200“ Richtung Husum ist südlich in ca. 6 km zu erreichen. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn „7“ liegt etwa 3 km entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in ca. 10 km Entfernung in Flensburg.	
Entfernungen:	Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt:	
	Pattburg (Dänemark)	10 km
	Flensburg	10 km
	Schleswig	37 km
	Husum	40 km
	Kiel	88 km
	Hamburg	155 km
Infrastruktur:	Kindergarten	Handewitt
	Grundschule	Handewitt
	weiterführende Schulen	Handewitt / Flensburg
	ärztliche Grundversorgung	Handewitt
	Einkaufsmöglichkeiten	Handewitt
C2. Mikrostandort	(siehe auch anliegende Flurkarte)	
Innerörtliche Lage:	Das aus zwei Einzelflurstücken zu bewertende Grundstück liegt zentral in der Gemeinde Handewitt, nördlich an der Straße „Am Marktplatz“.	
Umliegende Bebauung:	Umliiegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelwohnhäuser und direkt östlich angrenzend ist ein Restaurant vorzufinden. In westlicher Richtung befindet sich der „Bürgerpark Handewitt“ und ca. 500 m nördlich ist der „Wiesharder Markt“ zu erreichen.	
Straßenausbau:	Die Straße „Am Marktplatz“ verfügt über eine asphaltierte Fahrbahndecke und der Straßenkörper ist mit einem einseitig gepflasterten Gehweg sowie Beleuchtungs- und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt.	
Gestalt und Form:	Das zu bewertende Areal setzt sich aus zwei Einzelflurstücken zusammen, wobei das Flurstück 7/9 einen annähernd trapezförmigen und das Flurstück 7/8 einen rechteckigen Zuschnitt aufweisen.	

Erschließung:	Das Grundstück verfügt ortsüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Ferner ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Die Abwässer werden dem kommunalen Kanalisationssystem zugeleitet.
Überbauung:	Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• durchschnittliche bis gute Wohnlage• temporär erhöhte Verkehrsimmissionen durch die mittelstark befahrene östlich verlaufende „Hauptstraße“ (ca. 60 m Entfernung) und temporär ist mit Geräuschimmissionen durch die Lage unmittelbar an einem Restaurantbetrieb zu rechnen• gute Anbindung an das Straßennetz• durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV
Besonderheiten:	keine

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart:	Die Wohneinheiten waren zum Besichtigungstermin vermietet.
Baulasten:	Ein Auszug aus dem Baulastenkataster wurde auftragsgemäß nicht beschafft.
Baurecht:	Das zu bewertende Areal ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan weist das Areal als „gemischte Bauflächen“ aus.
Baugenehmigungen:	<p>Im Rahmen der Gutachtenerstellung sind dem Sachverständigen folgende Bauunterlagen zur Verfügung gestellt worden:</p> <p><u>zum Bauvorhaben: „Mehrfamilienhaus/Rentnerwohnungen“ aus dem Jahr 1961/62:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bauschein• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche• Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50• Baubeschreibung• Lageplan• Ansichten• Schnitt• Gebäudegrundrisse

Fortsetzung

Baugenehmigungen:

zum Bauvorhaben: „Grundstückskläranlage“ aus dem Jahr 1962/63:

- Bauschein
- Antrag auf Zulassung einer Grundstückskläranlage
- Lageplan
- Schnitt
- Grundriss

zum Bauvorhaben: „Einbau einer Ölheizung und Lagerung von 8.000 l Heizöl“ aus dem Jahr 1972:

- Baugenehmigung
- Bauanzeige/Baubeschreibung
- Zeichnungen
- Lageplan

zum Bauvorhaben: „Anschlussantrag an die gemeindliche Zentralentwässerung“ aus dem Jahr 1985:

- Anschlussantrag
- Lageplan

zum Bauvorhaben: „12 Altenwohnungen“ aus dem Jahr 1985:

- Eingangs-Bestätigung
- Baubeginn-Anzeige
- Rohbau-Anzeige

zum Bauvorhaben: „Einbau einer Schornsteinausfütterung (Querschnittverengung)“ aus dem Jahr 1989:

- Baugenehmigung
- Baubeschreibung
- Bescheinigung über die Abgaswegeüberprüfung

Erschließungskosten:

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

Immissionen:

Durch die Lage unmittelbar an der mittelstark befahrenen „Hauptstraße“ ist zeitweise mit Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr und temporär durch den angrenzenden Restaurantbetrieb zu rechnen.

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt: Die südliche Zufahrt zum Grundstück bzw. die Pkw-Stellplatzfläche ist mit grauen Verbundpflastersteinen und die Gebäudezuwegung verfügt über eine Befestigung aus (Wasch-)Betonplatten bzw. roten Spaltklinkersteinen.
- Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über eine lebende Hecke bzw. teilweise über Holzlamellenzaunelemente.
- Freiflächen: Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen und es sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen ein Baumbewuchs oder Büsche vorzufinden. Im rückseitigen Grundstückseckbereich befindet sich ein Fahrradunterstand aus einer Holzkonstruktion mit hölzernen Umfassungswänden und daran angrenzend ist ein mit Verbundpflastersteinen befestigter Standort für die Mülltonnen angelegt.
- Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen, der Nutzung entsprechenden Zustand.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

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

1.) Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten :

- Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1962 errichtet.
- Modernisierung: Nach den örtlichen Angaben wurden in der Vergangenheit keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

- Bauweise: Das Gebäude wurde nach der vorliegenden Baubeschreibung in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist zweigeschossig mit einem wohnlich nicht ausgebauten Dachraum ausgeführt.

Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit acht Wohneinheiten in offener Bauweise.
Gründung:	Das Objekt ist konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.
Unterkellerung:	Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller, der sich über etwa 40 % der Grundfläche erstreckt.
Außenwände:	Laut der vorliegenden Baubeschreibung sind die Außenwände aus 1,5 cm Kalkputz, 17,5 cm starken Schlacken-hohlblocksteinen, 1,0 cm Rapputz und einer 11,5 cm starken roten Verblendfassade erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit dunklen Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die tragenden Geschossinnenwände sind laut der vorliegenden Baubeschreibung aus einem 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk, die nicht tragenden aus 5 cm starken Schlackenplatten erstellt und die Wohnungstrennwände bestehen aus einem 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk.
Decken:	Über den einzelnen Geschossen sind Stahlbetondecken verbaut.
Außentüren:	Die rückseitig gelegene Haupteingangstür besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit senkrechten Lichtausschnitten.
Fenster:	Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1989).
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird laut Angaben des Auftraggebers über das Fernwärmenetz erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Innenbeschreibung der Gemeinschaftsräume:

Kellergeschoss:	Raumaufteilung (<i>gemäß vorl. Gebäudegrundriss</i>): Flur, Waschküche, 8 Abstellräume für die einzelnen Wohneinheiten, Installationsraum, Abstellraum für Fahrräder
Dachraum:	Raumaufteilung (<i>gemäß vorl. Gebäudegrundriss</i>): Flur, Bodenraum, 8 Bodenräume mit Lattenverschlagen für die einzelnen Wohneinheiten

Treppenhaus:	Wand- und Deckenflächen hellgelb bzw. weiß verputzt, Terrazzofußboden, im Flur des Erdgeschosses Briefkastenanlage
Treppen:	geschlossene Treppenanlage mit Zwischenpodesten, Setz- und Trittstufen aus einem Terrazzobelag, weißes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem rotem Handlauf
Innentüren:	weiße Holzrahmentüren mit einfachverglasten Lichtausschnitten, Stahlblechtüren
Kellerräume:	überwiegend Estrichbetonböden, weiß verputzte Wandflächen und weiß gestrichene Ortbetondecken, einfache Kellerfenster und Holzbrettertüren
Dachraum:	Estrichboden, Holzbrettertrennwände mit Metalldrahtfüllung, Betondachsteineindeckung mit Mörtelstrich

Innenbeschreibung der Wohneinheiten:

Nachrichtlich: Am Tag der Objektbesichtigung konnte lediglich eine Wohneinheit im Obergeschoss, links, von innen in Augenschein genommen werden. Dabei soll es sich nach den örtlichen Angaben um die Wohnung mit dem besten Zustand handeln. Die übrigen Wohneinheiten sollen demnach einen insgesamt schlechten, vernachlässigten Zustand aufweisen.

Obergeschoss:	Wohnung, links:
	Raumaufteilung: Flur, Duschbad, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, Raum
Innentüren:	glatte Mahagoni-Furnierholztüren in weiß lackierten Zargen
Beheizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Bodenbeläge:	helle Bodenfliesen im Duschbad und in der Küche; ansonsten dunkles Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, weiß gestrichen / helle Tapeten; im Duschbad umlaufend ca. 1,40 hoch, im Duschbereich türhoch weiß marmorierte Wandfliesen einschließlich Bordüre und in der Küche helles Wandfliesenschild
Deckenunterkleidung:	Putz, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Duschwanne mit Echtglasabtrennung)

Kücheneinrichtung:	Zweiteilige einfache Einbauküche mit hellen Furnierholzfronten und einer hellen Arbeitsplatte in Steinoptik, Unter- und Oberschränke, E-Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Edelstahlspüle mit Abtropffläche, Dunstabzug, Kühlschrank; Waschmaschinenanschluss
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde im Jahr 1962 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	<p>Das Alter der Dacheindeckung ist zu bedenken.</p> <p>Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen.</p> <p>Im Keller sind massive Feuchteerscheinungen und Putzabplatzungen an den Außenwänden sichtbar.</p> <p>Zwischen dem Traufmauerwerk und der Giebelwandfassade ist eine Fugenausbildung erkennbar.</p> <p>Nach den örtlichen Angaben befinden sich die nicht besichtigten Wohneinheiten in einem insgesamt schlechten, vernachlässigten Zustand. Demnach sind bei dem Bewertungsgegenstand umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.</p>
Fazit:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem einfachen Unterhaltungszustand und weist eine überwiegend einfache, veraltete Ausstattung auf.

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :

1. Definition des Verkehrswertes :

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

2. Wertermittlungsverfahren :

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

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

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

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

F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :

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

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

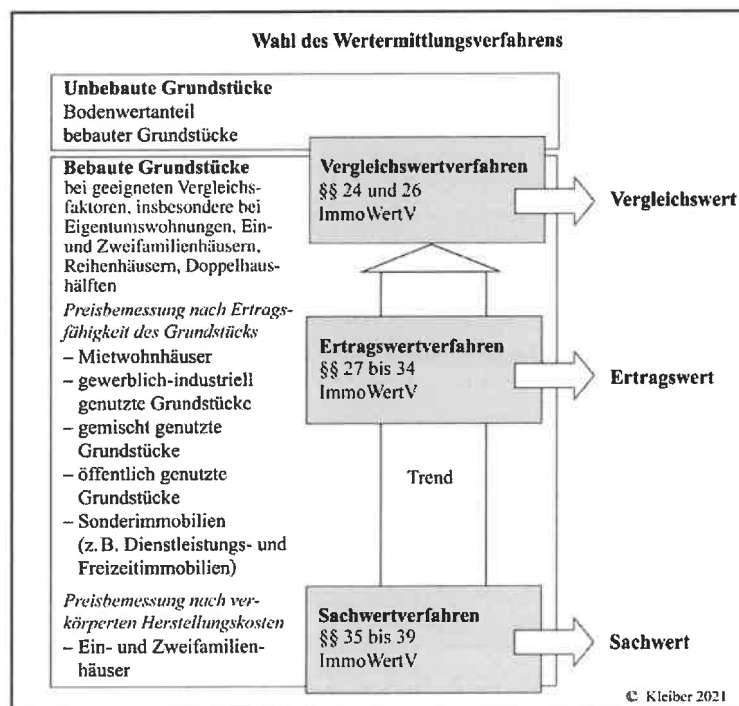
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objektspezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

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

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

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

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



Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechenden Mietwohnhäusergrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Ertragswert zu ermitteln.

G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :

1.) Definition :

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

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg ermittelten Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich überwiegend auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Bodenrichtwerte für Rohbauland oder Bauerwartungsland konnten aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht ermittelt werden. Für das Kreisgebiet wurden vom Gutachterausschuss verschiedene Bodenrichtwertzonen gebildet und in den Richtwertkarten dargestellt. Allerdings sind dabei die Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Richtwertzonen nicht als feste Grenzen zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze einer gebildeten Bodenrichtwertzone liegen, können bereits wertmäßig von der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Bei Abweichungen von den angegebenen Merkmalen des Richtwertgrundstücks können auch innerhalb einer Bodenrichtwertzone Zu- und Abschläge gerechtfertigt sein. Insbesondere bei Abweichungen im Erschließungszustand, in der speziellen Lage, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksbreite, -tiefe und -größe) sind Korrekturen anzubringen. Hierbei ist jeweils das fiktive durchschnittliche Grundstück in der einzelnen Bodenrichtwertzone zu betrachten.

2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig - Flensburg geführten Bodenrichtwertübersicht, in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das zu bewertende Grundstück in Handewitt ein Baulandpreis von 130,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße 700 m²
- Stichtag 01. Januar 2024

- 3.) Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01. Januar 2024 und der Bewertungsstichtag ist der 24. Juni 2025. Aus Sachverständigensicht ist insbesondere auf Grund der vorherrschenden Marktlage eine Anpassung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenpreisentwicklung nicht vorzunehmen.
- 4.) Die gesamte Größe der beiden Flurstücke beträgt $400 \text{ m}^2 + 396 \text{ m}^2 = 796 \text{ m}^2$ und eine Aufteilung in Bauland und in Gartenland ist nicht erforderlich.

5.) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Größe des Vergleichsgrundstückes ist mit 700 m^2 angegeben und der Bewertungsgegenstand verfügt über eine abweichende Größe von 796 m^2 . Unabhängig davon ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes zur Berücksichtigung der vom Vergleichsgrundstück abweichenden Grundstücksgröße nicht erforderlich. Bei renditeorientierten Grundstücken ist die Größe des Grundstücks zweitrangig, sondern es kommt primär auf das Maß der baulichen Ausnutzung an.

Das zu bewertende Areal weist eine bauliche Ausnutzung auf, die tendenziell über der der Vergleichsgrundstücke liegt, so dass aus Sachverständigensicht eine diesbezügliche Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist. Es wird ein **Zuschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert** als angemessen angenommen.

- 6.) Unter Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Ortslage sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Marktlage ist heute für das betroffene Areal ein **Baulandpreis** von $130,-- \text{ €/m}^2 \times 1,10_{\text{Maß der Nutzung}} = \sim 143,-- \text{ €/m}^2$ als angemessen anzunehmen.

7.) 796 m^2 Bauland, erschlossen		
à $143,-- \text{ €/m}^2$	=	$113.830,-- \text{ €}$
+ zur Aufrundung	=	<u>$170,-- \text{ €}$</u>
	=	<u><u>$114.000,-- \text{ €}$</u></u>

**Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum
Bewertungsstichtag:**

$114.000,-- \text{ €}$ (Einhundertvierzehntausend Euro)

H.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

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

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

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

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

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

1.1 Rohertrag :

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

1.2 Bewirtschaftungskosten :

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

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

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

Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

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

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

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

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

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

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

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

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

1.6 Reinertrag :

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

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

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

Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten handelt es sich um die „Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich der baulichen Anlage erforderlich sind, wie Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung“
In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

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

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

Nachrichtlich:

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

Instandhaltungskosten

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

In der ImmoWertV werden folgende Verwaltungskosten für eine Wohnnutzung angegeben:

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

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

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

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

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

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

Nachrichtlich:

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

Mietausfallwagnis

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

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

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

Modernisierungsrisiko

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

H.1) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

- auf Basis der vorliegenden Unterlagen -

❖ Wohnfläche :

• Erdgeschoss:

Wohnung 1

Wohnzimmer:	$3,60 \times 4,80 \times 0,97$	=	16,76 m ²
Bettische:	$2,20 \times 2,15 \times 0,97$	=	4,59 m ²
Speisekammer:	$0,735 \times 2,15 \times 0,97$	=	1,53 m ²
Abstellraum:	$0,925 \times 1,40 \times 0,97$	=	1,26 m ²
Küche:	$4,02 \times 2,01 \times 0,97$	=	7,84 m ²
Bad und WC:	$1,90 \times 2,01 \times 0,97 + (2,385 \times 1,05 + 2,10 \times 2,135) \times 0,97$	=	10,47 m ²
			<u>42,45 m²</u>

Wohnung 2

Wohnzimmer:	$(4,45 \times 3,50 + 1,05 \times 2,20 - 0,32 \times 0,63) \times 0,97$	=	17,16 m ²
Küche:	$1,80 \times 3,55 \times 0,97$	=	6,20 m ²
Abstellraum:	$1,80 \times 0,95 \times 0,97$	=	1,66 m ²
Flur:	$1,25 \times 2,10 \times 0,97$	=	2,55 m ²
WC:	$1,25 \times 2,40 \times 0,97$	=	2,91 m ²
			<u>30,48 m²</u>

Wohnung 3

Wohnzimmer:	$(4,45 \times 3,50 + 1,05 \times 2,20 - 0,32 \times 0,63) \times 0,97$	=	17,16 m ²
Küche:	$1,80 \times 3,55 \times 0,97$	=	6,20 m ²
Abstellraum:	$1,80 \times 0,95 \times 0,97$	=	1,66 m ²
Flur:	$1,25 \times 2,10 \times 0,97$	=	2,55 m ²
WC:	$1,25 \times 2,40 \times 0,97$	=	2,91 m ²
			<u>30,48 m²</u>

Wohnung 4

Wohnzimmer:	$4,33 \times 4,40 \times 0,97$	=	18,48 m ²
Schlafzimmer:	$3,455 \times 3,26 \times 0,97$	=	10,92 m ²
Küche:	$3,645 \times 2,01 \times 0,97$	=	7,11 m ²
Bad und WC:	$1,90 \times 2,01 \times 0,97$	=	3,71 m ²
Flur:	$(3,435 \times 1,05 + 1,40 \times 2,225) \times 0,97$	=	6,53 m ²
Abstellraum:	$(1,00 \times 1,00 + 1,135 \times 0,65) \times 0,97$	=	1,69 m ²
			<u>48,44 m²</u>

• Obergeschoss:

Wohnung 5

Wohnzimmer:	$3,60 \times 4,80 \times 0,97$	=	16,76 m ²
Bettische:	$2,20 \times 2,15 \times 0,97$	=	4,59 m ²
Speisekammer:	$0,735 \times 2,15 \times 0,97$	=	1,53 m ²
Abstellraum:	$0,925 \times 1,40 \times 0,97$	=	1,26 m ²
Küche:	$4,02 \times 2,01 \times 0,97$	=	7,84 m ²
Bad und WC:	$1,90 \times 2,01 \times 0,97 + (2,385 \times 1,05 + 2,10 \times 2,135) \times 0,97$	=	<u>10,47 m²</u>
			<u>42,45 m²</u>

Wohnung 6

Wohnzimmer:	$(4,45 \times 3,50 + 1,05 \times 2,20 - 0,32 \times 0,63) \times 0,97$	=	17,16 m ²
Küche:	$1,80 \times 3,55 \times 0,97$	=	6,20 m ²
Abstellraum:	$1,80 \times 0,95 \times 0,97$	=	1,66 m ²
Flur:	$1,25 \times 2,10 \times 0,97$	=	2,55 m ²
WC:	$1,25 \times 2,40 \times 0,97$	=	<u>2,91 m²</u>
			<u>30,48 m²</u>

Wohnung 7

Wohnzimmer:	$(4,45 \times 3,50 + 1,05 \times 2,20 - 0,32 \times 0,63) \times 0,97$	=	17,16 m ²
Küche:	$1,80 \times 3,55 \times 0,97$	=	6,20 m ²
Abstellraum:	$1,80 \times 0,95 \times 0,97$	=	1,66 m ²
Flur:	$1,25 \times 2,10 \times 0,97$	=	2,55 m ²
WC:	$1,25 \times 2,40 \times 0,97$	=	<u>2,91 m²</u>
			<u>30,48 m²</u>

Wohnung 8

Wohnzimmer:	$4,33 \times 4,40 \times 0,97$	=	18,48 m ²
Schlafzimmer:	$3,455 \times 3,26 \times 0,97$	=	10,92 m ²
Küche:	$3,645 \times 2,01 \times 0,97$	=	7,11 m ²
Bad und WC:	$1,90 \times 2,01 \times 0,97$	=	3,71 m ²
Flur:	$(3,435 \times 1,05 + 1,40 \times 2,225) \times 0,97$	=	6,53 m ²
Abstellraum:	$(1,00 \times 1,00 + 1,135 \times 0,65) \times 0,97$	=	<u>1,69 m²</u>
			<u>48,44 m²</u>

H.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

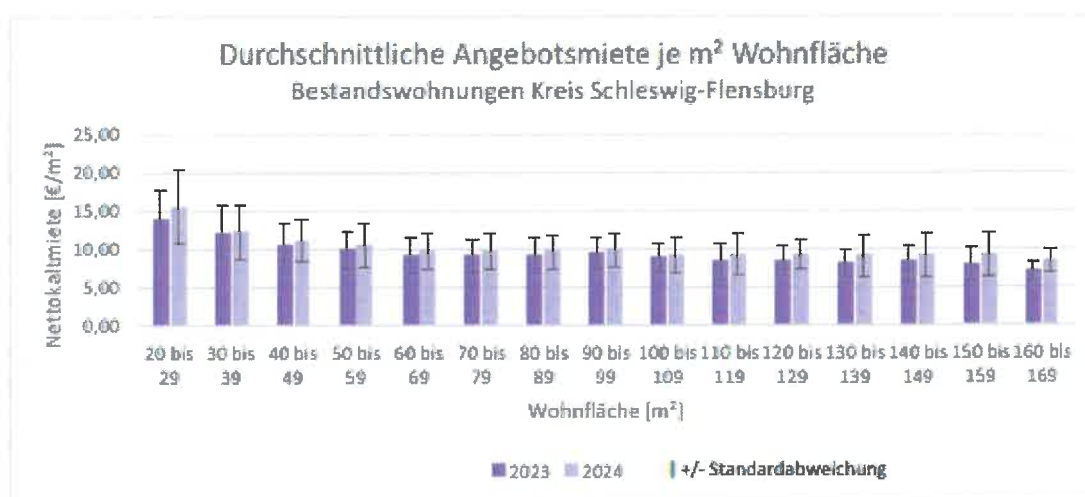
Der Bodenwert beträgt: 114.000,-- €

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

Ein Mietspiegel liegt nicht vor und die einzelnen Wohnungen waren zum Bewertungsstichtag vermietet, wobei dem Sachverständigen keine Angaben über die gezahlten Nettokaltmieten vorliegen.

Allgemeine Angaben zum Mietniveau:

In dem Immobilienmarktbericht 2023/24 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebotssituation von Mieten für den Teilmarkt „**Bestandswohnungen**“ in Abhängigkeit der Wohnungsgröße angegeben. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus den Jahren 2023 und 2024) im Kreisgebiet ausgewiesen:



Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Die angegebenen Daten sind als Durchschnittswerte zu verstehen und sind bei Beurteilung eines konkreten Bewertungsobjektes insbesondere hinsichtlich des Baujahres, der Ausstattung und des Zustandes anzupassen. Es handelt sich hierbei weder um Abschlussmieten noch um ortsübliche Vergleichsmieten i.S.d. §558 BGB. Die angegebenen Werte dienen lediglich der Übersicht über die Angebotssituation im Kreis Schleswig-Flensburg und haben nicht die Qualität von Daten i.S. eines Mietspiegels nach §§ 558c und 558d BGB.

	Angebotsnettokaltmieten - Bestand -									
	2023					2024				
	Miete [€/m²]		Wohnfläche [m²]		Anzahl	Miete [€/m²]		Wohnfläche [m²]		Anzahl
	Mittelwert	Std.-Abw.	Mittelwert	Std.-Abw.		Mittelwert	Std.-Abw.	Mittelwert	Std.-Abw.	
Kreis (gesamt)	9,52	2,64	73	24	2956	10,08	2,78	73	25	3021
Amt										
Arensharde	9,41	2,47	70	25	161	10,11	2,65	76	27	127
Äggebek	9,09	2,46	72	25	98	9,50	2,36	72	23	102
Geltinger Bucht	9,75	2,57	77	23	140	9,56	2,67	74	21	133
Haddeby	9,18	2,06	81	25	116	10,50	2,38	76	20	85
Hürup	11,17	3,41	73	27	68	10,26	2,45	75	24	99
Kappeln - Land	10,56	3,12	73	33	8	10,11	3,75	82	28	12
Kropp-Stapelholm	8,80	1,99	74	22	240	9,76	2,52	74	24	222
Langballig	9,47	2,72	83	27	61	11,19	3,07	80	29	68
Mittelangeln	9,41	2,59	74	22	97	10,14	2,20	76	21	85
Oeversee	10,13	2,15	78	22	163	10,20	2,51	74	21	176
Schafflund	9,66	2,52	72	23	160	9,75	2,36	75	21	146
Südangeln	9,04	2,61	82	29	115	9,70	2,30	77	23	147
Süderbrarup	9,58	2,94	74	27	159	9,86	2,32	74	29	143
Gemeinde										
Handewitt	9,87	2,05	78	23	115	10,81	3,13	75	25	99
Harrislee	9,87	2,80	73	23	221	10,64	3,59	73	26	186
Stadt										
Glücksburg	10,41	2,75	69	23	154	10,76	2,84	73	29	153
Kappeln	9,26	2,73	70	25	215	10,21	2,85	69	22	226
Schleswig	9,30	2,81	70	24	665	9,92	2,94	70	26	812

Gemäß den Angaben der Internetplattform „Immobilienscout 24“ werden die Mietpreise für Wohnungen in Handewitt wie folgt angegeben:

📈 Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen

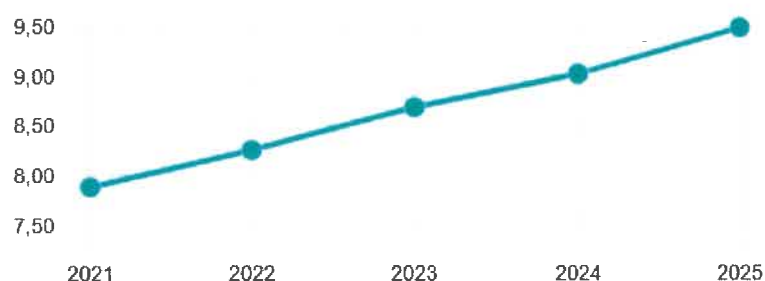
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Am Marktplatz 4 und Umgebung.

Q3 2025

Ø 9,63 €/m²

zu Q3 2024

12,4%



Im vorliegenden Fall werden unter Berücksichtigung der mäßigen Bausubstanz, der Wohnlage in der Gemeinde Handewitt sowie der Wohnflächen und der angesetzten einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Sanierungen folgende Mieten als nachhaltig erzielbar erachtet:

Für die Wohnung 1 im EG: 9,00 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 42 m².

Für die Wohnung 2 im EG: 9,25 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 31 m².

Für die Wohnung 3 im EG: 9,25 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 31 m².

Für die Wohnung 4 im EG: 8,75 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 48 m².

Für die Wohnung 5 im EG: 9,00 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 42 m².

Für die Wohnung 6 im EG: 9,25 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 31 m².

Für die Wohnung 7 im EG: 9,25 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 31 m².

Für die Wohnung 8 im EG: 8,75 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 48 m².

Die Kellernutzflächen und die Nutzflächen im Dachraum sind in dem Mietansatz enthalten.

Nettokaltmiete : 9,00 €/m² (WE 1 im EG)

x 42 m² Wohn- und Nutzfläche = 378,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 9,25 €/m² (WE 2 im EG)

x 31 m² Wohn- und Nutzfläche = 287,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 9,25 €/m² (WE 3 im EG)

x 31 m² Wohn- und Nutzfläche = 287,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 8,75 €/m² (WE 4 im EG)

x 48 m² Wohn- und Nutzfläche = 420,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 9,00 €/m² (WE 5 im OG)

x 42 m² Wohn- und Nutzfläche = 378,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 9,25 €/m² (WE 6 im OG)

x 31 m² Wohn- und Nutzfläche = 287,-- €/mtl.

Nettokaltmiete : 9,25 €/m ² (WE 7 im OG)	
x 31 m ² Wohn- und Nutzfläche	= 287,-- €/mtl.
Nettokaltmiete : 8,75 €/m ² (WE 8 im OG)	
x 48 m ² Wohn- und Nutzfläche	= 420,-- €/mtl.
Gesamt	= 2.744,-- €/mtl.
Rohertrag pro Jahr :	
mtl. Rohertrag x 12	= 32.928,-- €

Bewirtschaftungskosten :

- Verwaltungskosten	7 %	
- Instandhaltungskosten	13 %	
- Mietausfallwagnis	2 %	
- Modernisierungsrisiko	0 %	
	22 % d. Rohertrages ./.	= 7.244,-- €
Reinertrag des Grundstückes ca.		= 25.684,-- €

Gesamtnutzungsdauer des „Mehrfamilienwohnhauses“

Die Immobilienverordnung 2021 gibt für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor und der Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg veröffentlicht lediglich vorläufige Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser. Aus diesem Grund wird sich primär auf die Ableitungen des Gutachterausschusses der Stadt Flensburg bezogen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Flensburg weist die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus, so dass diese aus Gründen der Modellkonformität in Ansatz gebracht wird.

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des „Mehrfamilienwohnhauses“

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

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

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

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

In der ImmoWertV ist ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer enthalten, das grundsätzlich nur für Wohngebäude gilt. In diesem Verfahren wird im ersten Schritt der Modernisierungsrad ermittelt. Dabei wird bei kleinen Modernisierungen eine geringe Punkteanzahl erreicht. Umfangreiche Modernisierungen führen zu einer hohen Punktzahl, wobei maximal 20 Punkte erreicht werden können.

Der Grad der Modernisierung wird wie in der folgenden Tabelle in einem Punktesystem angegeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Im zweiten Schritt wird in der ImmoWertV die verlängerte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und dem Modernisierungsgrad auf der Grundlage der folgenden Formel ermittelt:

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

Für die Variablen a, b und c sind dabei die Werte aus der Tabelle 3 der ImmoWertV zu verwenden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein etwa im Jahr 1962 errichtetes Gebäude und in der Vergangenheit wurden nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen keine größeren Modernisierungen durchgeführt. Es werden jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung fiktiv teilweise weitere Modernisierungen unterstellt.

Der Modernisierungsgrad wird auf der Grundlage der Angaben in der ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	20	4,0

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

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

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

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

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

In der ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle auf der vorherigen Seite zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für 4 Modernisierungspunkte erst ab einem relativen Gebäudealter in Höhe von 40 % der Gesamtnutzungsdauer anzuwenden ist. Ansonsten ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel

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

Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude vor dem Jahr 1962 errichtet. Das relative Gebäudealter beträgt somit etwa 79 %.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt auf dieser Basis:

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

mit	a	=	0,7300
	b	=	1,5770
	c	=	1,1133
	Alter	=	63 Jahre
	GND	=	80 Jahre

$$\text{RND} = 0,7300 \times 3.969 / 80 - 1,5770 \times 63 + 1,1133 \times 80 = \mathbf{26 \text{ Jahre}}$$

Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes

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

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg weist lediglich vorläufige Liegenschaftszinssätze aus, so dass sich im vorliegenden Fall auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse der Stadt Flensburg, des ähnlich strukturierten Landkreises Plön sowie des IVD Bundesverbandes bezogen wird.

Der **Gutachterausschuss der Stadt Flensburg** weist in seinem **Grundstücksmarktbericht 2023** u.a. folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser aus:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mehrfamilienhaus RND: 25-35 Jahre (= 30 Jahre) GND: 80 Jahre	• Liegenschaftszins %	3,5	3,7	3,2	2,8	3,4
	Standardabweichung %	0,8	0,8	0,5	0,8	0,6
	Spanne %	1,8-5,8	2,3-5,1	2,7-4,6	1,9-4,2	2,6-4
	• RND (Jahre)	29	28	32	29	30
	• BWK %	23	23	23	21	23
	• Nettokaltmiete €/m²	6,5	6,8	7,1	7,5	8
	• Wohnfläche m²	500	490	500	470	302

Von dem **Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg** wird in seinem Immobilienmarktbericht 2023/24 für Mehrfamilienwohnhäuser ein mittlerer (vorläufiger) Liegenschaftszinssatz von **3,00 %** ausgewiesen und die Spanne bewegt sich in einem Bereich von 0,70 % bis 5,20 %.

Der **Gutachterausschuss des Landkreises Plön** weist in seinem **Grundstücksmarktbericht 2024** für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von **2,80 %** aus. Dieser bezieht sich auf Gebäude mit Ø 8 Wohnungen, 353 m² Wohnfläche und in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 175,– €/m². Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2022 – 2024.

Vom **IVD Bundesverband** werden für das Jahr 2025 u.a. folgende Spannen der Liegenschaftszinssätze angegeben:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage in der Gemeinde Handewitt, der vorhandenen Bebauung, der mäßigen Bausubstanz mit nicht zeitgemäßem Wärmedämmstandard sowie der einfachen Ausstattung und der Anzahl der Wohneinheiten ein **Liegenschaftszinssatz von 4,75 %** gewählt.

Übertrag = 25.684,-- €

Verzinsung des Bodenwertes :

Zinssatz : 4,75 %

abzüglich Bodenwertanteil :

114.000,-- € x 0,0475 = 5.415,-- € *ca.*

Reinertrag der baulichen Anlagen = 20.269,-- €

Restnutzungsdauer im Mittel 26 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 14,75

Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung

ergibt einen **Gebäudeertragswert *)** von **ca. 299.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert	=	114.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	<u>299.000,-- €</u>
Ertragswert	=	<u>413.000,-- €</u>

Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt :

413.000,-- € (Vierhundertdreizehntausend Euro)

I.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :

Da es sich bei dem Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten handelt, ist der Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich.

Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird in der Regel im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelt. Insoweit bedarf es hierfür keiner genaueren Kenntnisse von Sachwertfaktoren, die im Übrigen weder von dem Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg noch von der Stadt Flensburg ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall auf eine Sachwertermittlung verzichtet.

J.) **ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE :**

Das Ertragswertverfahren hat auf eine vorläufige Summe von 413.000,-- € geführt. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Renditeobjekt mit acht Wohneinheiten handelt, ist dem Ertragswertverfahren der Vorrang einzuräumen. Auf eine Sachwertermittlung wurde unter Angabe von Gründen verzichtet.

Laut § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Ertragsverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

Die allgemeine wirtschaftliche Situation sowie die speziellen Gegebenheiten des Gebäudes in Handewitt und seines regionalen Umfeldes sind bei der Findung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Der Ausstattungsgrad, die Lage und die Größe der einzelnen Wohnungen wurden bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes sowie den Mietansätzen berücksichtigt. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall der Ansatz eines weiteren Marktfaktors zur Berücksichtigung der entsprechenden Faktoren beim Übergang vom Ertragswert auf den Verkehrswert nicht erforderlich.

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

413.000,-- €

K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.) Baumängel und Bauschäden :

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

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

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

a.) Wertminderung wegen Alters

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

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

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

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

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

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

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

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

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

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

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

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

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

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

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

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

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

Disponible Schadensbeseitigungskosten

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

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

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1962 errichtet und ist demnach bereits ca. 63 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem einfachen Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten einige Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. (Siehe hierzu auch „Allgemeine Baumängel und Bauschäden“ unter Punkt D.) des Gutachtens).

Die dortige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar. Im Übrigen erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Welche der aufgeführten Arbeiten ein neuer Eigentümer erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. So sind die bestehenden Sanitärbereiche und Kucheneinrichtungen zwar noch nutzbar, entsprechen aber vielfach nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Aus diesem Grund kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur geschätzt werden.

Dies gilt insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass nach dem § 8 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ lediglich die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

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

63.000,-- €

abgezogen.

L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

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

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Ertragswert	=	413.000,-- €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>63.000,-- €</u>
		<u>350.000,-- €</u>

**Der Verkehrswert des Grundstückes zum
Bewertungsstichtag 24. Juni 2025 beträgt:**

350.000,-- € (Dreihundertfünfzigtausend Euro)

M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :

Der Gutachterausschuss des Landkreises Schleswig-Flensburg weist keine verwertbaren Rohertragsvervielfältiger aus, so dass sich auf die Angaben des Gutachterausschusses der nahe gelegenen Stadt Flensburg sowie des IVD Nord bezogen wird.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Flensburg wird ein durchschnittlicher Rohertragsvervielfältiger (Vielfaches der Jahres-Netto-Kaltmiete) für Mehrfamilienwohnhäuser von 15,1 bzw. 20,3 angegeben.

Im IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2021 werden für Renditeobjekte (Wohnhaus /Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 WE) ohne gewerblichen Flächenanteil) im Bestand in der Stadt Flensburg folgende Rohertragsvervielfältiger (Vielfaches der Jahres-Netto-Kaltmiete) ausgewiesen:

einfacher Wohnwert	12,75
mittlerer Wohnwert	15,33
guter Wohnwert	17,17
Höchstwert	20,50

Im vorliegenden individuellen Fall wird mit Rücksicht auf die einfache Bauqualität und die Ausstattung nach teils fiktiv durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, den Erschließungszustand, die Grundstücksfläche, die Anzahl der Wohneinheiten, die zeitliche Immobilienpreisentwicklung und die Lage in der Gemeinde Handewitt in freier Sachverständigenentscheidung ein Vervielfältiger von 12,50 in Ansatz gebracht.

a.) Verkehrswertanteil		
32.928,-- € _{Jahresnettokaltmiete} x 12,50 _{Rohertragsvervielfältiger}	~	412.000,-- €
b.) abzüglich Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ./ ca.	=	<u>63.000,-- €</u>
Verkehrswert	~	<u>349.000,-- €</u>

N.) **ZUSAMMENFASSUNG :**

- 1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
- 2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist der Ertragswert.
- 3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.
- 4.) Einrichtungsgegenstände sowie besondere Betriebseinrichtungen waren nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- 5.) Eine hilfsweise zusätzlich durchgeführte Plausibilitätskontrolle ergab einen Verkehrswert von 349.000,-- €.
- 6.) Der Verkehrswert ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt. Für spätere Grundstücksübertragungen empfiehlt es sich deshalb, den Verkehrswert dann zu aktualisieren, wenn sich maßgebliche Veränderungen am Objekt, dem Umfeld oder des Grundstücksmarktes bzw. der allgemeinen Wirtschaftslage ergeben haben oder erkennbar werden. Unter Berücksichtigung der Ortsgröße und der Struktur des Bewertungsobjektes halte ich die angenommenen Mieten für angemessen. Wegen der zentralen Lage in der Gemeinde Handewitt, der Objektgröße, der vorhandenen Bebauung, der einfachen Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard, der einfachen Ausstattung, der Nutzungsart, der Drittverwendbarkeit sowie der Marktlage habe ich in der Ertragswertberechnung einen **Liegenschaftszinssatz von 4,75 %** zugrunde gelegt. Dieser Liegenschaftszinssatz berücksichtigt das wirtschaftliche Risiko für einen potentiellen Erwerber.
- 7.) Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des unter der laufenden Nummer 6 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen, unbelasteten Grundstückes in Handewitt, Grundbuchblatt 1001, **zum Bewertungsstichtag 24. Juni 2025** auf :

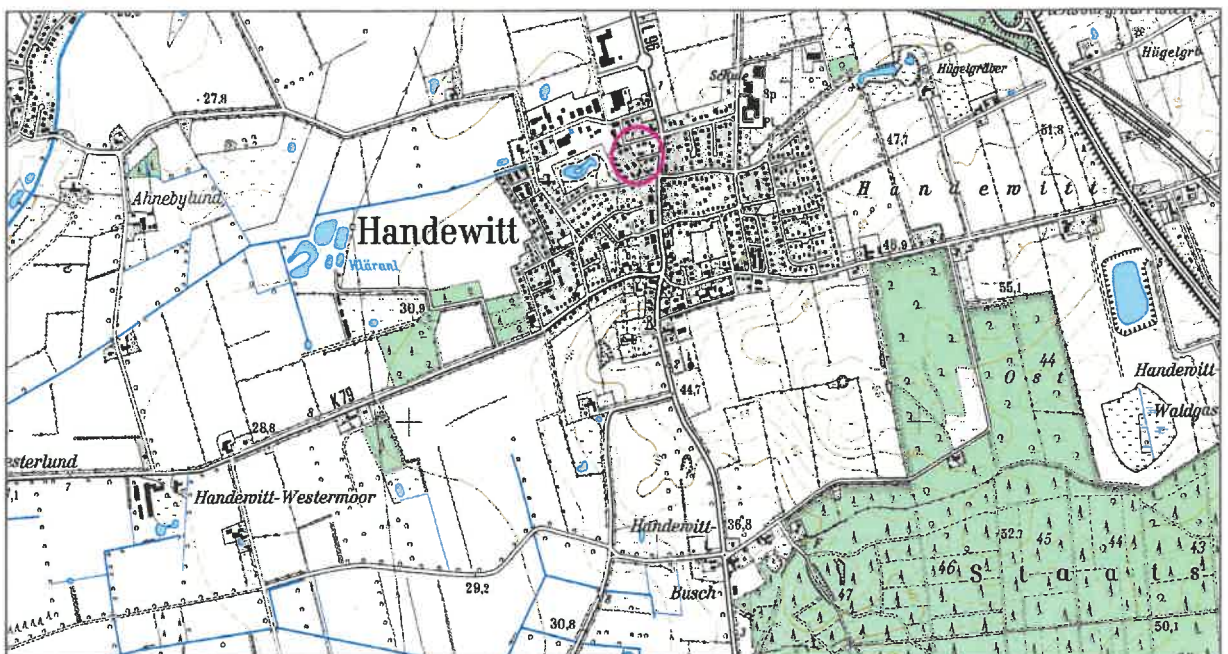
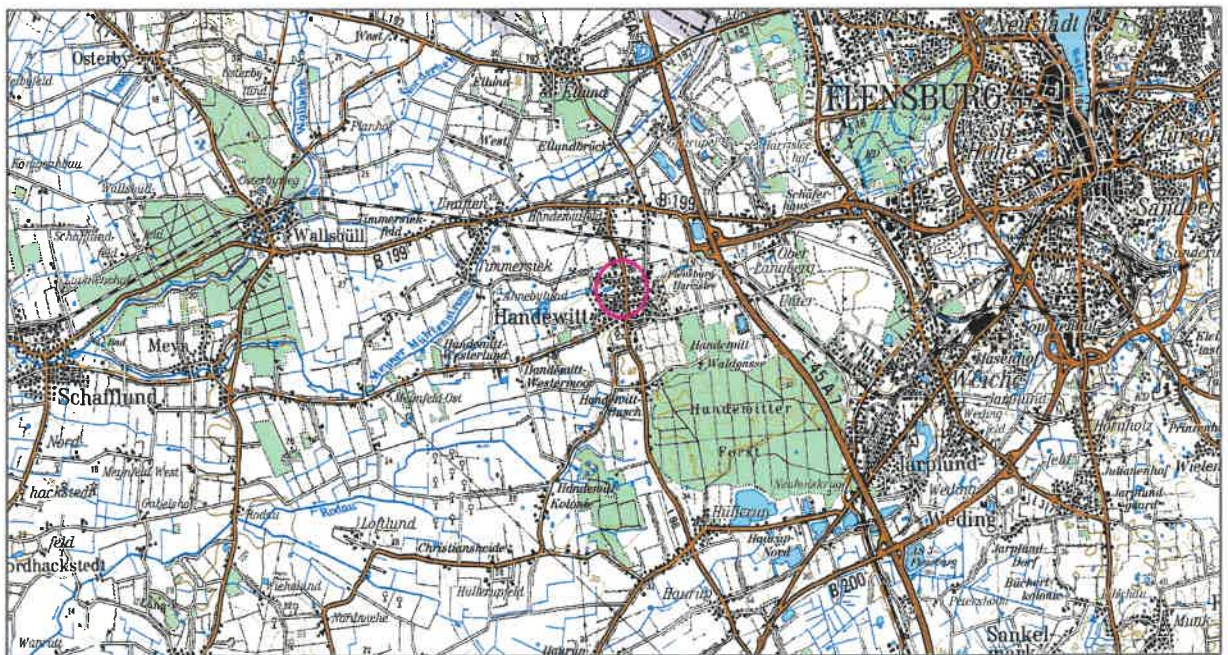
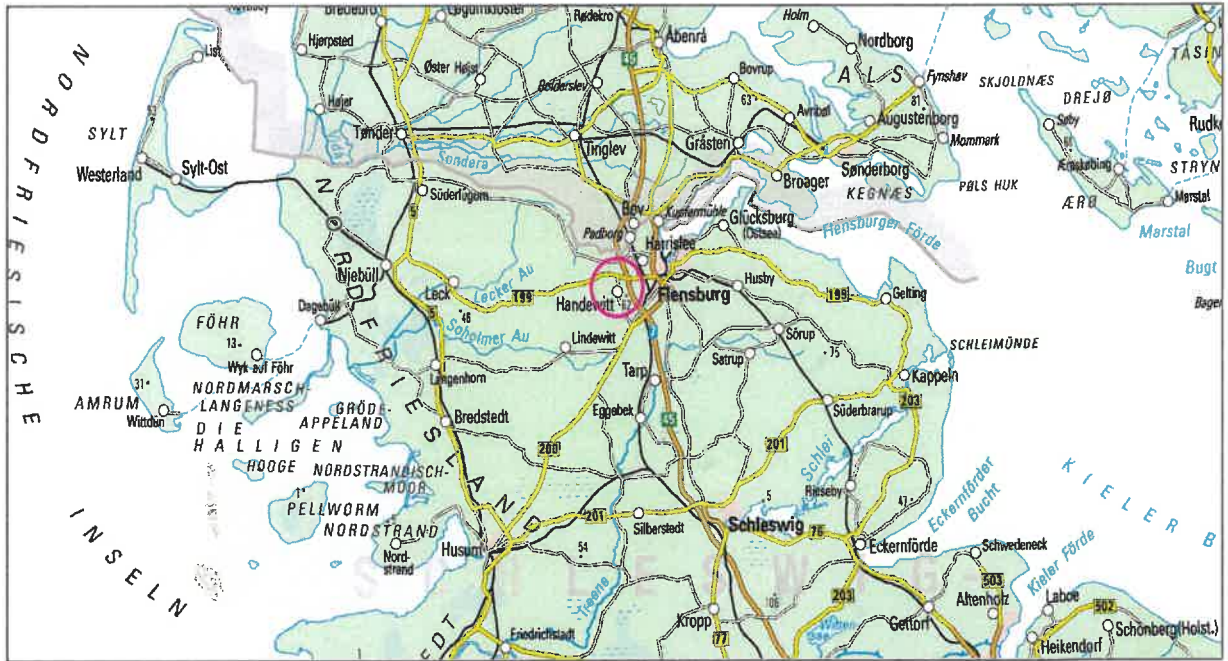
350.000,-- € (Dreihundertfünfzigtausend Euro)

Das Grundstück habe ich am 24. Juni 2025 ~~besichtigt~~,
Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 08. September 2025



Übersichtskarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.05.2025

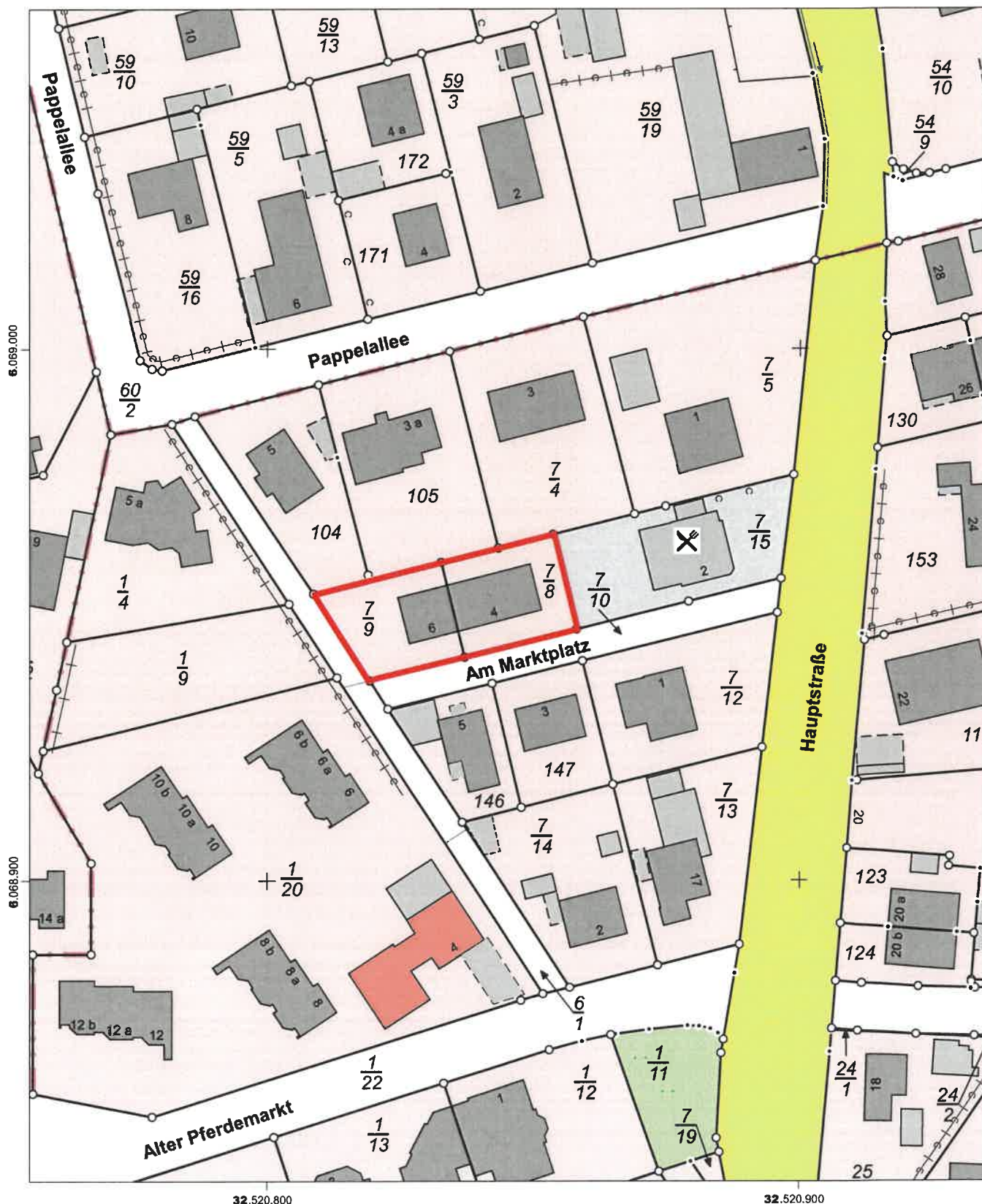
Flurstück: 7/8
Flur: 4
Gemarkung: Handewitt

Gemeinde: Handewitt
Kreis: Schleswig-Flensburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



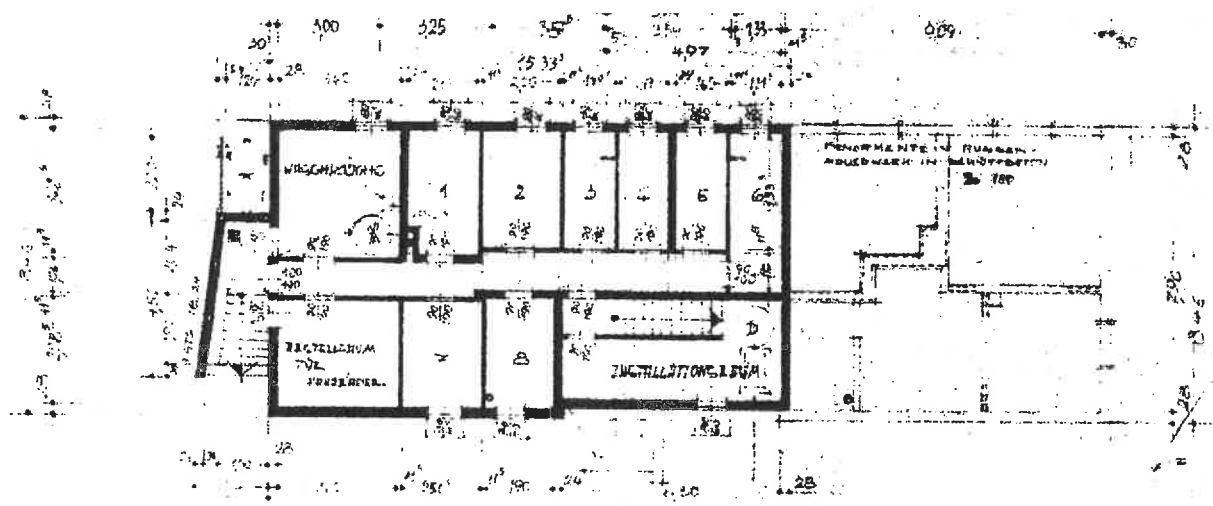
Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@L.VermGeo.landsh.de



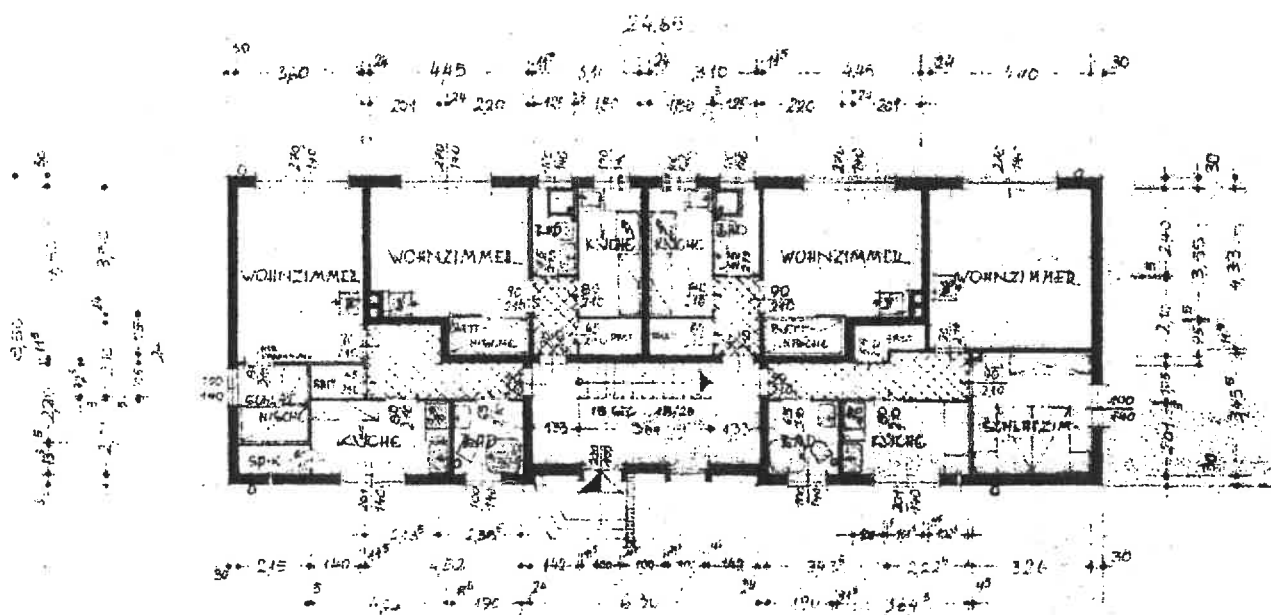
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6



Grundriss Kellergeschoss



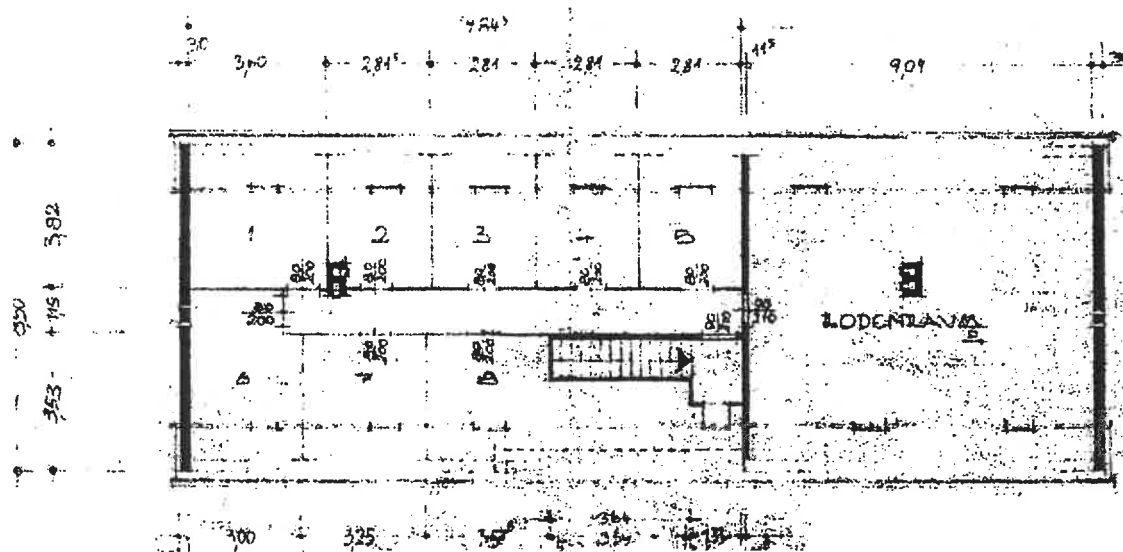
Grundriss Erd- und Obergeschoss

Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss

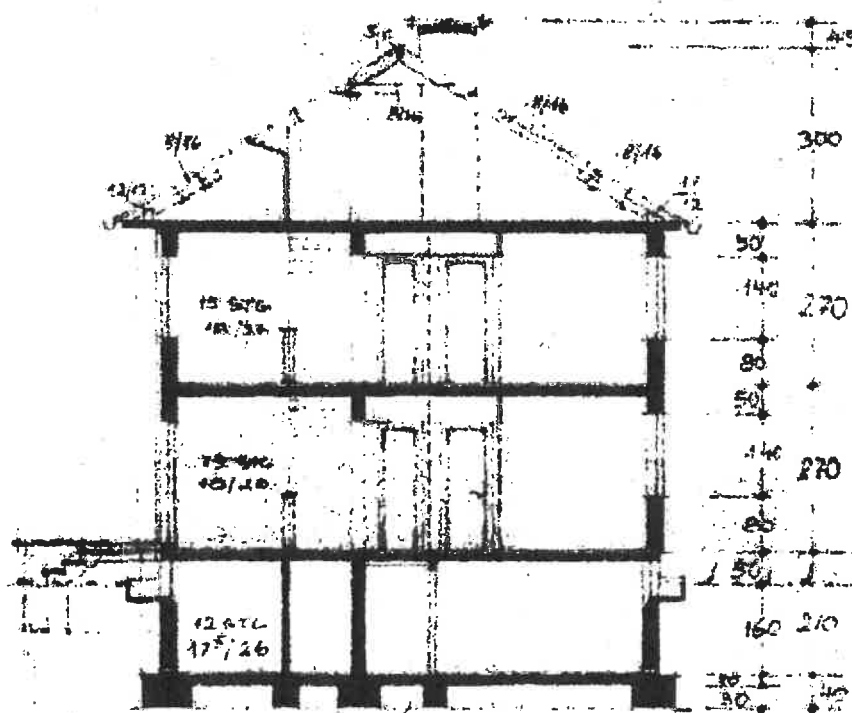
- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

Grundriss Dachgeschoss und Schnitt

- unmaßstäblich -

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6



Südostansicht des Mehrfamilienwohnhauses



Südwestansicht des Mehrfamilienwohnhauses

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6



Nordwestansicht des Mehrfamilienwohnhauses



Nordostansicht des Mehrfamilienwohnhauses

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 24983 Handewitt, Am Marktplatz 4 - 6



Ansichten der Küchenausstattung in der Wohneinheit im Obergeschoss, links



Ansicht der Badausstattung in der Wohneinheit im Obergeschoss, links