



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, 03. November 2021

11. Ausfertigung

GUTACHTEN

gemäß

Auftrag des Amtsgerichts Husum

vom 01. Juni 2021

Gesch. - Nr.: 6 K 23/21

→ jetzt 6 K 19/23

zum Zweck

der Verkehrswertermittlung zur Bemessung eines marktgerechten Kaufpreises im Rahmen der Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters

Objekt :

mit einem Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau, einem Doppelcarport und einem Lagergebäude bebautes Wohngrundstück mit zugehöriger Landwirtschaftsfläche in 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3

INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT :	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN :	7
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :	7
D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :	9
E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :	13
F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :	13
G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :	15
H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :	20
H1.) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :	26
H2.) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :	35
I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :	37
I1.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :	41
I2.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :	41
J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :	47
K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :	49
L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :	55
M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :	56
N.) ZUSAMMENFASSUNG :	58

Anlagen

A.) **SACHVERHALT** :

Durch Mitteilung des Amtsgerichts Husum vom 01. Juni 2021 wurde ich beauftragt, für die im Grundbuch von Simonsberg, Blatt 440 unter der lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 23. September 2021. Ortsbesichtigungen fanden am 27. Juli 2021 sowie am 23. September 2021, jeweils ohne Anwesenheit Dritter statt. **Da mir kein Zugang zu dem Objekt ermöglicht wurde, erfolgt die Wertermittlung nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude von der Straße aus. Die sich aus der Außenbesichtigung ergebenden Unsicherheiten hinsichtlich der Bausubstanz und des Unterhaltungszustandes werden im Rahmen der Gutachtererstellung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmindernd berücksichtigt.**

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten und ein Grundbuchauszug wurde mir vom Amtsgericht Husum zur Verfügung gestellt. Bauunterlagen wurden durch einen Mitarbeiter meines Büros beim Bauamt der Amtsverwaltung Amt Nordsee-Treene beschafft.

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

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

Der nachfolgend ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor der aktuellen Coronakrise zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht enthalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**, die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der **EnEV 2014** 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 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen : Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwärtekessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

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

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

Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Seit April 2005 besteht in Schleswig-Holstein eine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen. Laut § 49 "Wohnungen", Absatz 4 der Landesbauordnung müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2010 mit Rauchwarnmeldern auszurüsten.

Im "Normalfall" ist ein Rauchmelder je Raum ausreichend, es sei denn, dass die Fläche des Raumes mehr als 60 m² beträgt oder der Raum sehr verwinkelt ist. Geeignete Rauchmelder bzw. Rauchwarnmelder haben ein VdS-Prüfzeichen sowie ein CE-Zeichen mit dem Hinweis auf Übereinstimmung mit der DIN EN 14604.

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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), in Kraft getreten am 01. Juli 2010.
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 Wohnungsbaulandgesetzes 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 2010, bzw. „kleiber-digital“ (als Online-Version)
 - Dr. Sprengnetter, Grundstücksbewertung
8. Sachwertrichtlinie / NHK 2010 vom 05. September 2012
9. Ertragswertrichtlinie / EW-RL vom 12. November 2015
10. Bodenrichtwertlinie / BRW-RL vom 11. Februar 2011

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Husum

Grundbuch von Simonsberg

Blatt 440

Unter lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Simonsberg

Flur 9, Flurstück 32

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Osterkoogweg 3

Grundstücksgröße : 6.243 m²

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

unter der lfd. Nr. 2 zu 6:

Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Husum, Az.: 10 IN 78/09); eingetragen am 01.12.2009

unter der lfd. Nr. 3 zu 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Husum, 6 K 23/21); eingetragen am 10.05.2021

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Die Gemeinde Simonsberg mit ihren Ortsteilen Simonsberg, Finkhaushallig und Padelackhallig liegt auf der Halbinsel Eiderstedt. Der Ort Simonsberg liegt etwa 7 km südwestlich von Husum und zur A23 bei Heide sind es ca. 30 km.

Es handelt sich um eine Flächengemeinde mit ca. 820 Einwohnern, welche im Kreis Nordfriesland gelegen ist und südwestlich an die Kreisstadt Husum grenzt. Dort sind auch alle Schularten vorhanden. Im Westen ist als natürliche Grenze die Nordsee mit dem Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer vorhanden. Etwa 4,5 km östlich des Ortes verläuft die Bundesstraße 5 mit Verbindungen nach Husum und Niebüll sowie Tönning. Bis zur Kreisstadt Husum, wo sich auch der Bahnhof der Deutschen Bahn befindet, beträgt die Entfernung ca. 8 km.

Bei dem Ort Simonsberg handelt es sich um eine überwiegend südseitige Wohnbebauung an der Dorfstraße, auf einer Länge von ca. 2 km. Die Bebauung beginnt am Anfang der Abzweigung von der Landesstraße 31 und endet am Nordseedeich. Angrenzend der Wohn- und zum Teil mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebauten Grundstücke sind Feuchtwiesen vorzufinden.

In der überwiegend ländlich strukturierten Gemeinde sind vereinzelt Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Hotel und mehrere Gaststätten vorzufinden. Weiterhin sind für den Fremdenverkehr Übernachtungsangebote in einem Ferienhaus- und Campinggebiet sowie Bade- und Surfmöglichkeiten vorhanden. Die Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene in Mildstedt ist vom Objekt nach ca. 9 km zu erreichen.

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

Das mit einem Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau, einem Doppelcarport und einem Lagergebäude bebaute Wohngrundstück mit angrenzender Landwirtschaftsfläche liegt im baulichen Außenbereich ca. 3 km nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Simonsberg, nördlich der Straße „Osterkoogweg“.

Es weist einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer Straßenfrontlänge von ca. 70 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 90 m sowie eine ebene Geländeoberfläche auf.

Im Umfeld des Objektes befinden sich überwiegend befinden sich neben vereinzelt entlang der Straße gelegenen Wohngrundstücken sowie Hof- oder Resthofstellen primär landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Straße Osterkoogweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einer ca. 5 m breiten asphaltierten Fahrbahn sowie Entwässerungsgräben ausgeführt. Befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

C3. Erschließung :

Bei der Wertermittlung wird für das Wohngrundstück eine in Außenbereichslagen übliche Erschließung mit Anschlüssen an die kommunalen Frischwasseranlagen, einem Strom- und Telefonanschluss am Netz der örtlichen Anbieter sowie einer Abwasserentsorgung über eine Grundstückskläranlage unterstellt.

C4. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Das zu bewertende Areal ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Areal liegt im baulichen Außenbereich. Somit werden weitere bauliche Maßnahmen durch den § 35 Bau GB geregelt.

C5. Immissionen :

Das Gesamtareal weist einen ländlichen Charakter auf. Am Besichtigungstag konnten keine Hinweise auf lageuntypische erhöhte Immissionen festgestellt werden.

C6. Außenanlagen :

Die Grundstückszufahrt zum **Wohngrundstück** ist mit einer wassergebundenen Kies-tragschicht ausgeführt und die Eingangszuwegung sowie die Freifläche vor dem Doppelcarport sind mit Betonpflaster befestigt. Die übrigen straßenseitigen Freiflächen sind primär mit einer vernachlässigten Rasenfläche angelegt und vereinzelt sind Sträucher gepflanzt.

Straßenseitig ist keine optische Grundstückseinfriedung vorhanden und an der Westgrenze wird das Wohngrundstück zu der zum Objekt gehörenden Landwirtschaftsfläche durch einen hohen Baumbewuchs begrenzt. Zum östlichen Nachbarn ist zum Teil ein Baum- und Strauchbewuchs und zum Teil keine optische Grundstücksbegrenzung vorhanden. **Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand.**

Bei der **Landwirtschaftsfläche** handelt es sich um eine am Tag der Objektbesichtigung als Grünland genutzte Fläche, welche sich westlich und nördlich an das Wohngrundstück anschließt und zum Hausgrundstück durch einen Baum- und Strauchbewuchs eingefriedet wird. Südlich, westlich und nördlich wird die Fläche durch einen mit Schilf bzw. Gräsern bewachsenen Silzug begrenzt. Ferner sind einfache Koppelzäune vorhanden und eine Erreichbarkeit von der Straße ist gegeben.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Nachrichtlich :

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie den beim Bauamt der Amtsverwaltung Nordsee-Treene beschafften Unterlagen zu den Bauvorhaben „Einfamilienhaus“ aus dem Jahr 1962 und „Anbau Wintergarten“ aus dem Jahr 1995. Nach örtlichen Feststellungen (soweit von außen ersichtlich) verfügt das Wohnhaus im nordöstlichen Gebäudeeckbereich (in der Grundrisszeichnung als „Stall“ bezeichnet) über einen Öllagerraum. Da keiner Innenbesichtigung zugestimmt wurde, wird der Stall im Rahmen der Wertermittlung als Heizung/Öllager berücksichtigt. Der im Dachgeschossgrundriss als „Boden“ bezeichnete Raum verfügt nach äußerer Inaugenscheinnahme über ein Dachflächenfenster mit Außenjalousie, so dass hier ein vollwertiger Ausbauzustand in Ansatz gebracht wird.

1.) Wohnhaus :

Baujahr : 1962

Gebäude außen :

Bei dem Objekt handelt es sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes, geringfügig unterkellertes eingeschossiges Wohngebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Objekt wurde konventionell auf einer Stahlbetonsohle und Betonstreifenfundamenten gegründet. Die Außenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung aus einer 17,5 cm starken Innenschale aus Kalksandlochsteinen, 1 cm Rappputz und einem roten 11,5 cm Verblendmauerwerk erstellt.

Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen, welche augenscheinlich aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech und der Schornsteinkopf ist entsprechend der Fassade verblendet. Auf der Ostseite des Gebäudes ist ein durch die Dachfläche gezogener Edelstahlschornstein angeordnet.

Über dem Erdgeschoss befindet sich gemäß vorliegender Baubeschreibung eine Holzbalkendecke und über dem Kellergeschoss ist eine Hohlsteindecke verbaut. Die tragenden Innenwände sind aus einem 17,5 cm, die nicht tragenden aus einem 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

Das Gebäude ist (soweit von der Straße ersichtlich) mit weißen Kunststoffrahmenfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet und es sind Flachschiichtsohlbänke vorhanden. Teils sind noch ältere weiß lackierte Holzrahmenfenster vorzufinden. In den Dachflächen ist je ein Dachflächenfenster (westseitig mit Außenjalousie) verbaut.

Die östliche Eingangstür besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit isolierverglastem sprossengeteiltem Lichtausschnitt und Aufleistungen. Der Tür vorgelagert befindet sich eine zweistufige Betontreppe mit Pressklinkerbelag.

Die Beheizungsart des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf der Ostseite ist im „Stallbereich“ ein Öleinfüllstutzen angeordnet, so dass im Rahmen der Wertermittlung eine Beheizungsart über eine ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung in Ansatz gebracht wird. Über das Alter der Heizungsanlage liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen keine Angaben vor.

2.) Wintergarten:

Baujahr : 1995

Der Wintergarten wurde gemäß vorliegender Baubeschreibung in Holzrahmenbauweise auf einer Stahlbetonsohle mit Betonstreifenfundamenten gegründet. Die Umfassungswände bilden bodenstehende Fenster- und Schiebetürelemente aus weißen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Das flachgeneigte Pultdach ist demnach mit Doppelsteglichtplatten gedeckt und der Boden mit Trittschalldämmung und Zementestrich mit Fliesen ausgelegt.

Gebäude innen :

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine der äußeren Bausubstanz entsprechende einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Die nachfolgende Aufstellung der Räumlichkeiten basiert auf den vorliegenden Planzeichnungen.

Kellergeschoss: ein Kellerraum

Erdgeschoss : Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Wintergarten, Speisekammer, Wirtschaftsraum, Badezimmer, Heizung/Öllager

Dachgeschoss: Flur und drei Zimmer

Allgemeine Baumängel und Bauschäden :

- Das Alter der Dacheindeckung ist zu bedenken.
- Die Dachrinnen weisen lokal Deformierungen und einen Unkrauteinwuchs auf.
- Ein Schutzanstrich der hölzernen Außenbauteile ist anzuraten.
- Die Fassadenverblendung weist Verwitterungserscheinungen und Fugenfehlstellen auf.
- Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass dem äußeren Gebäudenzustand entsprechend insgesamt Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten größeren Umfangs einzuplanen sind.

Nachrichtlich:

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1962 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht bei weitem nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

2.) Doppelcarport :

Baujahr : nicht bekannt

Das an der Ostgrenze des Grundstücks erstellte Doppelcarport wurde (soweit ersichtlich) in Holzrahmenbauweise errichtet und die Umfassungswände sind mit einem roten Mauerziegel oder Trapezblechen ausgeführt. Das Pultdach ist mit Trapezblech gedeckt und es ist eine Betonsohle vorhanden. Straßenseitig ist ein Wanddurchbruch sichtbar und hier ist ein zweiflügeliges weißes Fensterelement in die Fassade integriert. Die Holzbauteile weisen einen mangelhaften Schutzanstrich auf und die Dach-eindeckung ist zum Teil verbogen.

3.) Lagergebäude :

Baujahr : nicht bekannt

Das im nördlichen Bereich des Wohngrundstückes erstellte Lagergebäude wurde (soweit ersichtlich) in Holzrahmenbauweise errichtet und die Umfassungswände sind mit grünen Trapezblechen ausgeführt. Die Belichtung erfolgt südlich über weiße Kunststofffenster mit blauen Blendrahmen und Horizontalsprossen, wobei bei einem Fenster der Innenrahmen mit Verglasung herausgefallen ist.

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).

Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vorliegt.

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.*

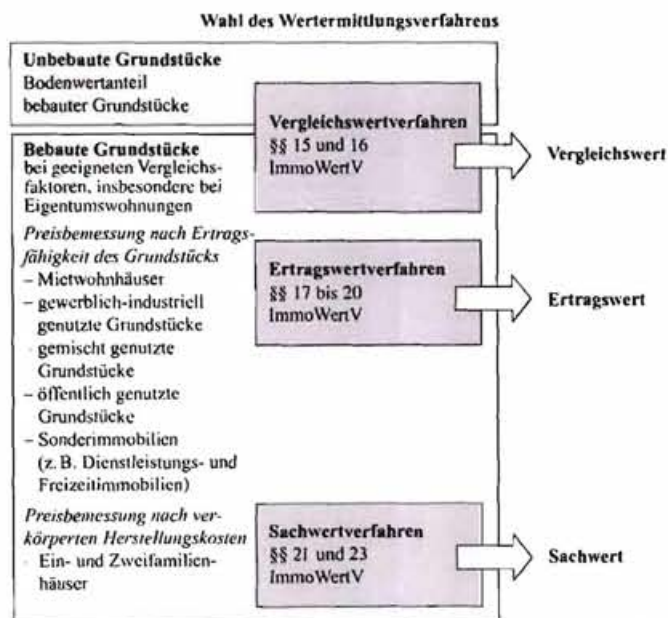
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objekt-spezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

In der Grundstückswertermittlung stehen dem Sachverständigen drei klassische Wert-ermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) zur Verfü-gung. 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 Wertermittlungsverfah-rens 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 Teilmrktes - zu verste-hen, bei denen von einer Mehrzahl von Anbietern handelsfähige Grundstücke zum Ver-kauf gestellt werden, für die eine Mehrzahl von Nachfragern als Kaufinteressenten vor-handen sind“.

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



Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechenden Einfamili-enwohnhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sach-wert zu ermitteln.

G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :

1.) Definition :

Nach der Wertermittlungsverordnung (§ 16 ImmoWertV) ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, können auch von Gutachterausschüssen ausgewiesene Bodenrichtwerte herangezogen werden. Entsprechende Bodenrichtwerte werden allgemein von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt und in regelmäßigen Abständen (1- oder 2-jährig) veröffentlicht.

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

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (z. B. ein Gemeindegebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land abgeleitet. Sie haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. In ehemaligen Sanierungsgebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Wertbeeinträchtigungen durch mögliche Alllasten ausgewiesen. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Merkmalen/Eigenschaften abgeleitet werden.“

- 2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland 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 mit Stand vom 31. Dezember 2018 kein Baulandpreis, sondern lediglich ein Bodenwert für Grün- und Ackerland in Höhe von 2,30 €/m² bzw. 3,60 €/m² ausgewiesen.

- 3.) Für Wohnbauflächen in allgemeiner Ortslage der Gemeinde Simonsberg wird ein Bodenrichtwert von 50,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:
- Baureifes Land
 - Erschließungsbeitragsfrei
 - Wohnbaufläche
 - Geschosszahl: I
 - Grundstücksgröße: 550 m²
 - Stichtag 31.12.2018
- 4.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2018 und der Bewertungsstichtag ist der 23. September 2021. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenwertentwicklung erforderlich. In den letzten Jahren sind die Bodenwerte in den nördlich gelegenen Landkreisen und Städten überdurchschnittlich stark gestiegen und durch den zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland können keine Angaben zu der Bodenpreisentwicklung in dem Zeitraum vom 31.12.2018 bis zum Bewertungsstichtag gemacht werden. Es ist eine **Bodenpreissteigerung** in Höhe von **25 %** als angemessen anzusehen. Der in Ansatz zu bringende Bodenwert beträgt somit $50,-- \text{ €/m}^2 \times 1,25_{\text{zeitliche Bodenpreisentwicklung}} = \sim 63,-- \text{ €/m}^2$.
- 5.) Im vorliegenden Fall liegt das zu bewertende Grundstück im baulichen Außenbereich. Für entsprechende Objekte kann der Bodenwert nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke ermittelt werden, da es diese unter baurechtlichen Gesichtspunkten nicht gibt. Aus diesem Grund kann der Bodenwert nur deduktiv aus Bodenrichtwerten von nahegelegenen innerörtlichen Lagen abgeleitet werden.
- 6.) In der Sprengnetter-Immobilienbewertung "Lehrbuch und Kommentar" ist ein Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes für Grundstücke in Außenbereichslagen wiedergegeben. Danach lässt sich der Bodenwert für die Außenbereichslagen wie folgt ermitteln:

→ *siehe Folgeseite*

Bodenwert von nutzungsgleichen Bauflächen
in benachbarten Baugebieten
-
Abzug wegen der Entfernung zum Baugebiet
±
evt. Zuschlag/Abzug für besondere Lage
-
ggfs. Abzug wegen unzureichender Erschließung u.ä.
-
evt. Abzug wegen (Grundstücks-) Übergröße und der Umrechnung
auf die (demzufolge geringe) GFZ
-
evt. Abzug wegen eingeschränkter/erschwerter
Nutzungsänderung bzw. -erweiterung
=
Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks

7.) Deduktive Ermittlung des Bodenwertes des zu bewertenden Außenbereichsgrundstücks :

Bodenwert von Bauflächen in benachbarten Baugebieten	63,00 €/m ²
- Abzug wegen der Entfernung zum Baugebiet (10 %)	6,00 €/m ²
- Abzug wegen unzureichender Erschließung u.ä. (15 %)	9,00 €/m ²
- evtl. Abzug wegen (Grundstücks-) Übergröße und der Umrechnung auf die (demzufolge geringe) GFZ (10 %)	6,00 €/m ²
- Abzug wegen eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung bzw. -erweiterung (15 %)	<u>9,00 €/m²</u>
= Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks	<u>33,00 €/m²</u>

8.) Zu den Bodenwerten von Außenbereichslagen werden im Grundstücksmarktbericht 2019/2020 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg folgende Angaben gemacht:

.... „Insgesamt konnten für die vorliegende Auswertung 23 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2019 verwendet werden. Das im Vorgängermarktbericht abgeleitete Wertverhältnis wird durch die hinzugekommenen Kauffälle mit einer relativ guten Übereinstimmung gestützt – allerdings mit einer leichten Veränderung im Bereich der niedrigeren Bodenrichtwerte. Jedoch bieten 23 Kauffälle noch nicht die erforderliche Anzahl für statistisch gesicherte Ableitungen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es sich bei den selektierten Grundstücken um solche Flächen handelte, die als Baulücken in sog. Splittersiedlungen zu identifizieren waren.

Trotz der Streuung der Daten ist bei Herleitung der Abhängigkeiten mittels Potenzfunktion eine relativ gute Übereinstimmung insbesondere mit Auswertungen des Gutachterausschusses Aurich für die Landkreise Aurich und Wittmund sowie für die Stadt Emden erkennbar.

Aus den vorgenannten Gründen kann die nachstehende Abbildung allenfalls einen groben Hinweis auf das Wertverhältnis zwischen Baugrundstücken in Ortslagen und dem baulichen Außenbereich geben. Die Anwendbarkeit ist im Einzelfall sachverständig zu überprüfen.

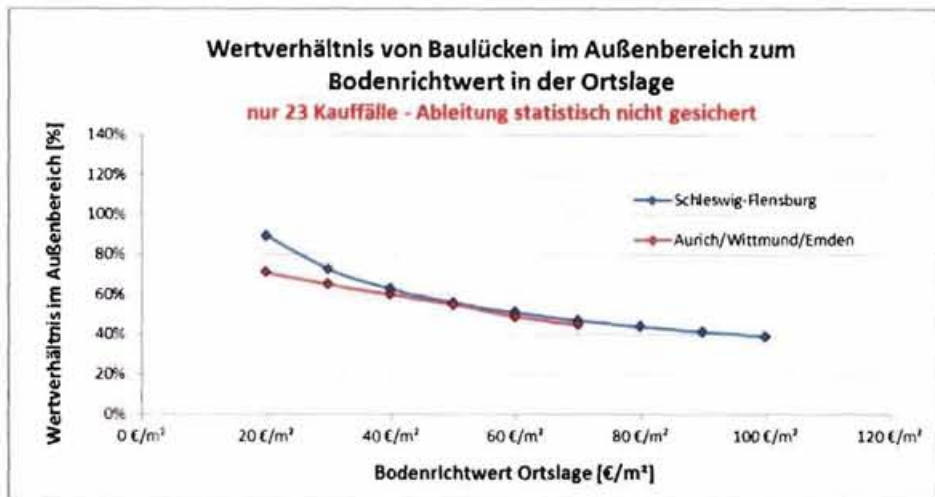


Abb. 65: Wertverhältnis von Baulücken im Außenbereich zum Bodenrichtwert der Ortslage

Wie sich aus der dargestellten Grafik ergibt, kann bei einem innerörtlichen Bodenwertniveau von ca. 63,00 €/m² ein prozentualer Ansatz von ca. 50 % des Bodenrichtwertes für Außenbereichsgrundstücke in Ansatz gebracht werden. Hieraus ergibt sich ein Bodenwert von 63,00 €/m² x 0,50 = 32,00 €/m².

- 9.) Die gesamte zu bewertende Grundstücksgröße beträgt 6.243 m². Eine Aufteilung in Bauland, Gartenland und Grünland ist erforderlich. Als **Bauland** wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Fläche von **1.100 m²** und als **Gartenland** eine Fläche von **400 m²** als angemessen angenommen. Für das **Grünland** verbleiben somit **4.743 m²**.
- 10.) Bei Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Lage im baulichen Außenbereich, des baulichen Zustandes des Grundstückes, und der Marktlage ist heute für das betroffene Areal ein Baulandpreis für das **Wohnbauland** von **33,-- €/m²** als angemessen anzunehmen.
- 11.) Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Bodenwerte für Gartenland aus. **Gartenland** wird gemäß den Arbeitsmaterialien von Dr. H.O. Sprengnetter mit einem Wert zwischen ca. 15 % und 35 % vom Wert des Baulandpreises angesetzt und in Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wird eine Spanne von 10 % bis 15 % angegeben.

12.) In dem Grundstücksmarktbericht 2019/20 des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 23 auswertbare Kaufverträge, aus denen sich ein Kaufpreis-Median für **Gartenlandflächen** < 1.000 m² von 14,22 €/m² ergibt, ausgewertet. Die Kaufpreisspanne für Flächen < 1.000 m² lag zwischen rd. 1,40 €/m² und rd. 65,00 €/m². Die durchschnittliche Größe aller veräußerten Gartenflächen < 1.000 m² betrug im Jahr 2019 rd. 420 m² bei einer Spanne von 15 m² bis 984 m². Unter Einbeziehung der Kauffälle aus den letzten 10 Jahren ergibt sich eine Steigerungsrate der erzielten Kaufpreise von durchschnittlich rd. 5% jährlich. Nach den Angaben des Gutachterausschusses weisen die Werte von Gartenlandflächen eine gewisse Abhängigkeit von der Größe und der Lage (Bodenrichtwertniveau) auf.

In dünn besiedelten Bereichen bzw. dörflich geprägten Strukturen mit niedrigem Bodenrichtwertniveau beträgt der Wert von Gartenlandflächen mit einer Größe von ca. 500 m² ca. 10% des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde und in dichter besiedelten Bereichen bzw. größeren Gemeinden/Städten mit höherem Bodenrichtwertniveau bis zu ca. 30 % des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage im baulichen Außenbereich sowie der Größe der Fläche ein Bodenwert von **6,-- €/m²** in Ansatz gebracht.

13.) Für das **Grünland** wird unter Berücksichtigung der Lage angrenzend an das Hausgrundstück, die Größe sowie die Erreichbarkeit und die Nutzungsmöglichkeit z.B. als Pferdekoppel ein Bodenwert von **2,50 €/m²** in Ansatz gebracht.

14.) 1.100 m ² Bauland, erschlossen		
á 33,00 €/m ²	=	36.300,-- €
+ 400 m ² Gartenland		
á 6,00 €/m ²	=	2.400,-- €
+ 4.743 m ² Grünland		
á 2,50 €/m ²	=	11.860,-- €
+ zur Rundung	=	<u>440,-- €</u>
	=	<u>51.000,-- €</u>

Der Bodenwert der Grundstücke beträgt heute:

51.000,-- € (Einundfünfzigtausend Euro)

Nachrichtlich: Der für die Ertragswertberechnung maßgebliche rentierliche Bodenwert (ohne das Grünland) beträgt ca. = 39.000,-- €.

H.) **SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :**

Das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus drei Komponenten - Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen – zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

a. **Für die Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes bieten sich mehrere Wege an :**

1. Der Herstellungswert wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
2. Der Herstellungswert wird nach einer nach Gewerken gegliederten Kostenschätzung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 3) ermittelt.
3. Der Herstellungswert wird nach einer detaillierten Kostenberechnung (vgl. DIN 276, Blatt 3, Anhang 2) ermittelt.
4. Der Herstellungswert wird in Anlehnung an bekannte Herstellungskosten von in Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbaren Gebäuden ermittelt.
5. Der Herstellungswert wird durch die Multiplikation des Vielfachen einer gewählten Maßeinheit (z.B. ein Quadratmeter Brutto-Grundfläche bzw. ein Kubikmeter Brutto-Rauminhalt) mit einem durchschnittlichen Preis für die jeweilige Maßeinheit ermittelt.

Der erste Weg ist unzweifelhaft der einfachste. Er wird aber nur in wenigen Fällen beschritten werden können. Erfahrungsgemäß können die tatsächlichen Herstellungskosten nur selten angegeben werden. Im übrigen können tatsächliche Herstellungskosten nur dann als geeignete Ermittlungsgrundlage angesehen werden, wenn sie frei von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten sind oder wenn diese Kosten unschwer bereinigt werden können.

So bleiben Mehrkosten durch Nacht- und Feiertagsarbeiten, Auslösungen und ähnliche Leistungen oder Minderkosten durch Kostenvorteile infolge persönlicher Geschäftsbeziehungen oder Bauen in eigener Regie außer Betracht. Dies ist erforderlich, um die üblichen von subjektiven Einflüssen freien Herstellungskosten zu ermitteln, da für den Verkehrswert nur die Normalherstellungskosten maßgebend sind.

Der zweite Weg führt zu vertretbaren Ergebnissen. Die Kostenschätzung erfordert jedoch umfassende bautechnische Kenntnisse und ist zeitraubend.

Der dritte Weg führt bei gewissenhafter Kostenberechnung fraglos zu dem genauesten Ergebnis. Der dafür benötigte Zeitaufwand steht aber in keinem annehmbaren Verhältnis zu der bei einer Verkehrswertermittlung geforderten Genauigkeit.

Der vierte Weg wird auch nur selten anwendbar sein. In Bauart, Bauweise und baulicher Ausstattung vergleichbare Gebäude gibt es allenfalls bei System- und Serienbauten (z.B. Fertighäuser, Raumzellenbauten u.dgl.)

Zudem ist nicht immer leicht zu entscheiden, ob die betreffenden Gebäude tatsächlich miteinander vergleichbar sind. Beispielsweise führen nicht bemerkte abweichende Baugrundverhältnisse des Vergleichsgrundstückes wegen der unterschiedlich hohen Gründungskosten schon zu Fehlbewertungen des zu begutachtenden Gebäudes.

Zu empfehlen ist der fünfte Weg. Dieses Verfahren führt bei vertretbarem Zeitaufwand zu ausreichend genauen Ergebnissen.

Die praxisnahen Grundgedanken dieser Wertermittlung liegen in einer möglichst genauen aber zeitsparenden Massenerfassung des Bewertungsobjektes und in einer einfachen Multiplikation der erfassten Masse mit einem standardisierten Preis.

Bei diesem Verfahren wird die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes ermittelt und mit einem normalisierten durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreis vervielfacht. Das Verfahren gewährleistet in ausreichendem Maße eine objektive Wertermittlung.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren nach Normalherstellungskosten angewandt. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Quadrat- oder Kubikmeterpreises werden "Erfahrungssätze aus der Literatur" übernommen (z.B. NHK 2010).

b. Vorschriften zur Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. des Brutto-Rauminhaltes :

Bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes kommt es zunächst darauf an, dass die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes richtig erfasst wird. Maßgebend für diese Berechnung ist die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277.

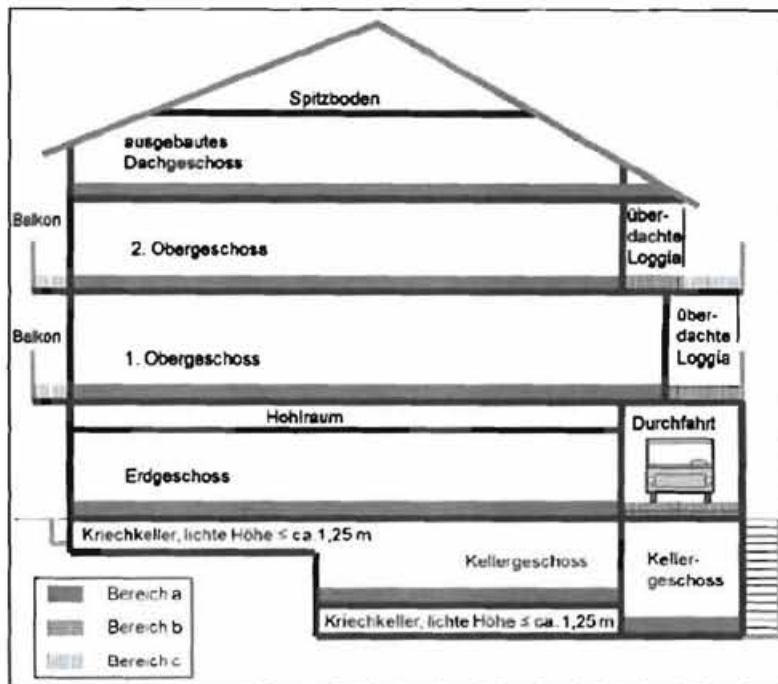
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die in der nachfolgenden Wertermittlung durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert- Richtlinie im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

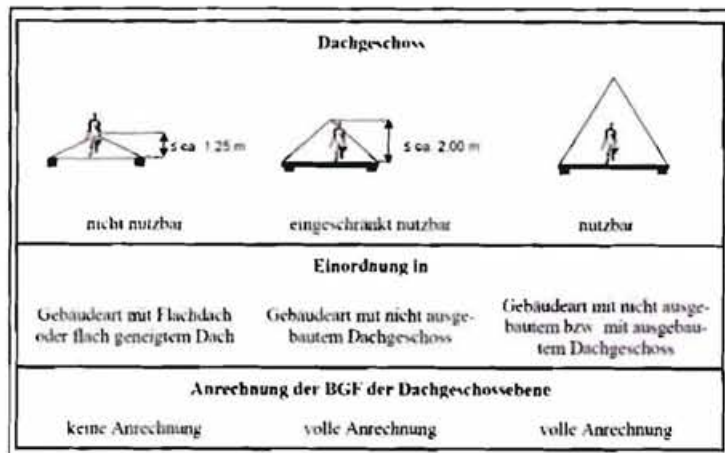
Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, sowie sie begehbar sind.

Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

c. Normalherstellungskosten :

Den Ausgangspunkt der Sachwertermittlung stellen, wie erwähnt, die gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Normalherstellungskosten des Gebäudes dar. Diese ergeben sich u.a. aus den Baukostentabellen der NHK 2010.

Die Baukostentabellen geben den Herstellungswert bezogen auf eine bestimmte Grundeinheit, nämlich entweder m^2 Brutto-Grundfläche (BGF) oder m^3 BruttoRauminhalt (BRI) an. Die NHK 2010 beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche bzw. den Brutto-Rauminhalt, wie sie in der DIN 277 definiert sind.

d. Ermittlung der Herstellungskosten :

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen.

Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

e. Gebäudestandard :

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

f. Korrekturfaktoren :

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

g. Bewertung der Außenanlagen :

(Quelle : Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, Gliederungsziffer 5.3, Rn. 261ff.)

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem **pauschalen Zuschlag von i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts** berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt (siehe nachfolgende Tabelle).

Pauschale Ermittlung des Werts baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewerts

Kategorie	Beschreibung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohn- und Geschäftsgebäude	
			3 – 5-geschossig	> als 5-geschossig
Einfachste Anlagen	Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2%	0,5 – 1,0%	0,25 – 0,50%
Einfache Anlagen	Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- oder Metallzäunen	2%– 4%	1%– 2%	0,5%– 1%
Durchschnittliche Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4%– 6%	2%– 3%	1%– 1,5%
Aufwendige Anlagen	Großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola; Stützmauern und Zierteiche	bis 10%	bis 5%	bis 2,5%

H1.) **ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :**

1.) **Wohnhaus :**

a. **Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :**

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wird anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Erdgeschoss:} & 7,76 \times 10,45 + 1,00 \times 3,40 & = 84,49 \text{ m}^2 \\ \text{Dachgeschoss:} & 7,76 \times 10,45 & = \underline{81,09 \text{ m}^2} \\ \text{Brutto – Grundfläche ca.} & & = \underline{\underline{166 \text{ m}^2}} \end{array}$$

b. **Normalherstellungskosten der Gebäude :**


Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert*,
Dachgeschoss voll ausgebaut

Typ 1.21

**der geringfügige Teilkeller wird als besonderes Bauteil berücksichtigt*

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmitelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände; Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				0,46	23%
Dach		1,00				0,30	15%
Fenster/Außentüren		0,50	0,50			0,28	11%
Innenwände und -türen		0,50	0,50			0,28	11%
Deckenkonstruktion/Treppen		0,75	0,25			0,25	11%
Fußböden			1,00			0,15	5%
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,27	9%
Heizung			1,00			0,27	9%
Sonst.technische Ausstattung		0,50	0,50			0,15	6%
						2,40	100%

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.21	790 €/m ²	875 €/m ²	1005 €/m ²	1215 €/m ²	1515 €/m ²
-------------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert :

	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	201,25 €
Dach	131,25 €
Fenster/Außentüren	103,40 €
Innenwände und -türen	103,40 €
Deckenkonstruktion/Treppen	99,83 €
Fußböden	50,25 €
Sanitäreinrichtungen	90,45 €
Heizung	90,45 €
Sonst. technische Ausstattung	56,40 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	926,68 €

ca. 927 € *

**mit Rücksicht auf den im nordöstlichen Gebäudeeckbereich gelegenen Heizungs-/Ölraum, welcher nur von außen zugänglich ist, wird ein Kostenkennwert von 900,- €/m² in Ansatz gebracht.*

c. Gesamtnutzungsdauer :

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergeben sich für Einfamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	60	65	70	75	80

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß der Tabelle auf der vorherigen Seite des Gutachtens unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands des Wohngebäudes eine gewogene Standardstufe von ca. 2,40. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **65 Jahre**.

d. Restnutzungsdauer :

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, § 6 ImmoWertV, S. 902 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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1962 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. Zudem werden für die Wertermittlung weitere Modernisierungen unterstellt.

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunktzahl	20	8,0

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

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Hierbei ist zu berücksichtigen dass jeder Marktteilnehmer seine individuellen Vorstellungen im Hinblick auf Modernisierungen haben wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird.

In den Tabellen der NHK 2010 sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

Im vorliegenden Fall beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 65 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von 59 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 8 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle auf **27 Jahre**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

e. Alterswertminderung :

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear) :

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 58 %**.

2.) Wintergarten :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Wintergartens wird anhand der vorliegenden Grundriss-skizze in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

$$5,50 \times 3,10 - 2 \times (0,82 \times 0,82) / 2 \quad \text{Brutto-Grundfläche ca.} \quad = \underline{16 \text{ m}^2}$$

Gebäudetyp gemäß „Sprengnetter Immobilienbewertung“ :

(Wintergarten als besonderes Bauteil)

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Für Wintergärten werden mit Stand vom 01.07.2010 in „Sprengnetter Immobilienbewertung“ folgende Normalherstellungskosten inklusive Baunebenkosten angegeben :

Preisstand: 01.07.2010			
Besonderes Bauteil	übliche Lebensdauer (Jahre)	Maßeinheit	C / Maßeinheit von bis ¹⁾
12 Wintergärten (als Anbauten)²⁾ inkl. Bodenplatte; 8 – 15 m ² BGF			
• Leichtmetallkonstruktion			
• offen (Loggia)	60	m ²	900 – 1.300
• geschlossen	60	m ²	1.900 – 2.700
• Holz			
• offen (Loggia)	60	m ²	650 – 1.100
• geschlossen	60	m ²	1.300 – 1.900

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen einseitig an das Wohnhaus angebauten Wintergarten aus einer Holzkonstruktion mit isolierverglasten Fenster- und Türelementen. Der Wintergarten hat einen massiven Fußboden mit einem Fliesenbelag und ist (soweit bekannt) unbeheizt. Unter Berücksichtigung der Bauweise sowie der Ausstattung und der Größe wird für das Gebäude ein **Kostenkennwert von 1.000,- €/m²** Brutto-Grundfläche als angemessen angesehen.

c. Gesamt- und Restnutzungsdauer :

Der Wintergarten steht in Schicksalsgemeinschaft mit dem Haupthaus und ein Abbruch der Einzelgebäude ist aus Sachverständigensicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zu erwarten. Es wird entsprechend des Haupthauses eine **Restnutzungsdauer von 27 Jahren** gewählt. Zur Berücksichtigung des jüngeren Gebäudebaujahres wird eine geringere **Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren** in Ansatz gebracht, wodurch sich der Abschlag für die Alterswertminderung reduziert.

d. Alterswertminderung :

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 51 %**.

3.) Carport :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Carports wird anhand des vorliegenden Katasterplans in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

6,00 x 6,00

Brutto-Grundfläche ca. = 36 m²

b. Normalherstellungskosten des Carports :

Für Carports werden in den Normalherstellungskosten 2010 keine Kostenkennwerte angegeben. Gemäß den Arbeitsmaterialien von Dr. H.O. Sprengnetter wird für Carports (Typ 14.5) ein Kostenkennwert von 190,- €/m² BGF inklusive Umsatzsteuer und 12 % Baunebenkosten angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauweise sowie der teils vorhandenen „Fachwerkausführung“ ein Kostenkennwert von 200,- €/m² als angemessen angesehen.

c. Gesamtnutzungsdauer :

Für das Carport wird eine **Gesamtnutzungsdauer** von **50 Jahren** als angemessen angenommen.

d. Restnutzungsdauer :

Unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudebaujahres sowie des Instandhaltungszustandes wird für das Carport eine **Restnutzungsdauer** von **20 Jahren** in Ansatz gebracht.

e. Alterswertminderung :

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear) :

$$\frac{GND - RND}{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 60 %**.

4.) Lagergebäude :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Carports wird anhand des vorliegenden Katasterplans in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss: 7,00 x 7,00 **Brutto – Grundfläche ca. = 49 m²**

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

in Anlehnung an den Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)

= Typ 16.1

In den NHK 2010 werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 16 Prozent Baunebenkosten angegeben:

		Standardstufen		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung ²	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung ²	890	1095	1340

² Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellung oder Verkaufsfächen etc.

Tabelle 9: Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
Außenwände	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Erdgeschoss: gedämmte Metall-Saugholzelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, luftdicht, Vordachfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigziegel, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Elinoxblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betondeckensysteme	überwiegend Betondeckensysteme, größere stützenfreie Spannweiten, hohe Deckenbühnen; höhere Bräunbarkeit der Decken und Böden	große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenbühnen, hohe Bräunbarkeit der Decken und Böden
Decke	Faserzement-Schiefer, beschichtete Betonstützen und Tonziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Mauerflächdach, bestmögliche Dachbühnen; oberflächentypische Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; hochwertigste Dämmung
Fenster und Aufbauten	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage	große festverbaute Frontverglasung, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außenputz aus hochwertigen Materialien
Innenwände und -decken	Anstrich	z.B. großes Sichtmauerwerk, Schiebeterrennen	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk, gestrichelte Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussanstrich	beschichteter Beton oder Estrichboden, Betonwerkstein, Verbundplattverkleidung
Sanitär- und Heizungsanlagen	einfache und wenige Toilettenanlagen	aufwendige Anzahl von Toilettenanlagen	großartige Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern; Blitzschutz, Verteilboxen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertigste Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbaueinheiten mit Kochgelegenheit, Aufstellboiler, Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bausystem, Küchen, Kaminen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Im vorliegenden Fall handelt es sich (soweit ersichtlich) um ein zu Lagerzwecken genutztes Gebäude, so dass eine Einordnung in die vorgegebenen Gebäudestandards insgesamt nur eingeschränkt möglich ist. Aus der unterschiedlichen Ausstattungsqualität ergibt sich ein Kostenkennwert, der deutlich unterhalb der Standardstufe 3 liegt. Da die Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale des Gebäudeteils insgesamt einfachere Qualitätsmerkmale aufweisen als die Standardstufe 3, wird im vorliegenden Fall für das Gebäude ein Kostenkennwert **von 250,- €/m² BGF** als angemessen angenommen.

c. Gesamtnutzungsdauer :

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergeben sich für Lagergebäude Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von ca. 40 Jahren +/-10 Jahren. Für das Gebäude wird mit Rücksicht auf die Bauausführung eine **Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren** als angemessen angenommen.

d. Restnutzungsdauer :

Unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudebaujahres sowie des Instandhaltungszustandes wird für das Gebäude eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** in Ansatz gebracht.

e. Alterswertminderung :

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 50 %**.

H2.) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :

1.) Wohnhaus :

900,-- €₁ x 166 m² Bruttogrundfläche = 149.400,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 58 % Alterswertminderung = 86.650,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses = 62.750,-- €

2.) Wintergarten :

1.000,-- €₁ x 16 m² Bruttogrundfläche = 16.000,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 51 % Alterswertminderung = 8.160,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wintergartens = 7.840,-- €

3.) Carport :

200,-- €₁ x 36 m² Bruttogrundfläche = 7.200,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 60 % Alterswertminderung = 4.320,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Carports = 2.880,-- €

4.) Lagergebäude :

250,-- €₁ x 49 m² Bruttogrundfläche = 12.250,-- €

₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle

./. 50 % Alterswertminderung = 6.125,-- €

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Lagergebäudes = 6.125,-- €

Zusammenstellung aller Gebäudesachwerte :

Gebäude 1 : Wohnhaus = 62.750,-- €

Gebäude 2 : Wintergarten = 7.840,-- €

Gebäude 3 : Carport = 2.880,-- €

Gebäude 4 : Lagergebäude = 6.125,-- €

Gesamt = 79.595,-- €

Übertrag = 79.595,-- €

**Umrechnung vom Bezugsjahr der NHK 2010 auf den
Wertermittlungsstichtag mittels Baupreisindexzahlen :**

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :

für das Jahr 2010 = **100,0**

aktuell – August 2021 = **143,9***

* für Wohngebäude

Baupreissteigerungsfaktor : $143,9/100 = 1,439$

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag:

79.595,-- €₁ x 1,439₂ = **115.000,-- €**

₁ = Herstellungskosten 2010

₂ = Baupreissteigerungsfaktor

besondere Bauteile (Kellerraum, Außenschornstein) = 3.000,-- €

Wert der Außenanlagen = 6.000,-- €

Bodenwert = 51.000,-- €

Vorläufiger Sachwert ¹⁾ nach NHK 2010 = 175.000,-- €

¹⁾ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt:

175.000,-- € (Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

I.) **ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN** :

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

1.) Definition des Ertragswertverfahrens (§§ 17- 20 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 (§ 18 ImmoWertV).

1.2 Bewirtschaftungskosten :

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstückes) 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 § 20 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 nach § 17 Absatz 2 ImmoWertV maßgebende Liegenschaftszinssatz (§ 14 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 Sprengnetter Immobilienbewertung: "Marktdaten und Praxishilfen" werden die Verwaltungskosten wie folgt angegeben :

	je Wohnung (§ 26 (2) II.BV)	je Eigentumswohnung (§ 41 (2) II.BV)	je Garage (§ 26 (3) II.BV)
ab 1.8.1984	122,71 €	---	17,90 €
ab 1.7.1987	163,61 €	---	23,01 €
ab 1.8.1992	214,74 €	...	28,12 €
ab 1.1.2002	230,00 €	275,00 €	30,00 €
ab 1.1.2005	240,35 €	287,38 €	31,35 €
ab 1.1.2008	254,77 €	304,62 €	33,23 €
ab 1.1.2011	264,20 €	315,89 €	34,46 €
ab 1.1.2014	279,26 €	333,89 €	36,42 €
ab 1.1.2017	284,63 €	340,31 €	37,12 €
ab 1.1.2020	298,41 €	356,79 €	38,92 €

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 Kleiber : „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ werden für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien die Instandhaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in Abhängigkeit von dem Gebäudealter angegeben :

→ siehe Folgeseite

Tabelle : aus Anlage 3a der geltenden Fassung der WERTR :

Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 II. BV

- | | | |
|-----|------------------------|---|
| bis | 9,21 €/m ² | Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, |
| bis | 11,68 €/m ² | Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, |
| bis | 14,92 €/m ² | Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt“. |

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 %.

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.

11.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

nach II BV – auf Basis der vorliegenden Unterlagen –

Wohnfläche :

Erdgeschoss :

Flur:	$(3,52 \times 2,51 - 3,00 \times 1,00) \times 0,97$	=	5,66 m ²
Wohnzimmer:	$(3,52 \times 4,30) \times 0,97$	=	14,68 m ²
Esszimmer:	$(3,52 \times 4,01 - 0,35 \times 0,26) \times 0,97$	=	13,60 m ²
Küche:	$(2,80 \times 3,52 - 0,34 \times 0,32) \times 0,97$	=	9,45 m ²
Wintergarten:	$[3,00 \times 5,30 - 2 \times (0,82 \times 0,82): 2] \times 0,50$	=	7,62 m ²
Speisekammer:	$(1,00 \times 1,60) \times 0,97$	=	1,55 m ²
Wirtschaftsraum:	$(2,82 \times 2,80 - 1,12 \times 1,72) \times 0,97$	=	5,79 m ²
Badezimmer:	$(2,00 \times 2,80 - 0,34 \times 0,32) \times 0,97$	=	5,33 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer:	$[(5,86 - 2 \times 0,85/2) \times 4,30 - 2,60 \times 0,61] \times 0,97$	=	19,36 m ²
Flur:	$2,51 \times (3,18 - 0,85/2) \times 0,97$	=	6,71 m ²
Zimmer:	$[(5,86 - 2 \times 0,85/2) \times 2,80 - 0,47 \times 0,31] \times 0,97$	=	13,47 m ²
Zimmer:	$[(2,58 - 0,85/2) \times 3,10] \times 0,97$	=	<u>6,48 m²</u>
Erd- und Dachgeschoss gesamt			= <u>109,70 m²</u>

Nutzfläche :

"Heizung/Öllager":	$(3,10 \times 2,80) \times 0,97$	=	8,42 m ²
Kellerraum:	$(2,38 \times 3,305 - 2,00 \times 0,90) \times 0,97$	=	5,88 m ²

Carport = pauschal

Lagergebäude = pauschal

12.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

Der rentierliche Bodenwert beträgt: 39.000,-- €

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

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

a.) Allgemeine Angaben zum Mietniveau für Wohnungen :

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist in seinen „Statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2014 - 2018“ für einzelne Städte und Gemeinden lediglich folgende durchschnittliche Wohnungs- und Büromieten aus:

→ siehe Folgeseite

B.2 Wohnungs- und Büromieten Nordfriesland (1. Obergeschoss)

Gemeinde / Ortsteil	Jahr der Erhebung	Lagebezeichnung	Auswertbare Mieten	Miete €/m ²		Wohn- / Nutzfläche m ²	
				Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert
Husum	2014	Innenstadt	42	3,50 – 9,80 Ø 6,30		40 – 246 Ø 107	
Niebüll	2014	Innenstadt	34	2,80 – 8,60 Ø 5,90		25 – 298 Ø 99	
St. Peter-Ording	2014	OT Bad	8	5,10 – 16,10 Ø 9,10		54 – 144 Ø 95	
Sylt OT Westerland	2016	Innenstadt	10	10,80 – 20,60 Ø 14,30		35 – 283 Ø 147	
Wyk auf Föhr	2016	Innenstadt	21	6,74 – 27,78 Ø 11,34		30,0 – 336 Ø 91	

b.) Allgemeine Angaben zum Mietniveau für Einfamilienhäuser:

Im Grundstücksmarktbericht 2019/20 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebotssituation von Mieten für den Teilmarkt „Einfamilienhäuser“ in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus und der Wohnungsgröße angegeben. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus dem Berichtszeitraum vom 01.01.2019 – 31.12.2019) im Kreisgebiet ausgewiesen:

Wohnhäuser Bestand 2019							
Wohnfläche (m ²)		70	90	110	130	150	170
BRW 30	Miete (€/m ²)	7,50	7,10	6,80	6,50	6,20	5,90
BRW 60	Miete (€/m ²)	8,10	7,80	7,50	7,20	6,90	6,60
BRW 90	Miete (€/m ²)	8,80	8,50	8,20	7,90	7,60	7,30

Tab. 6.11-4. Wohnungen Bestand – Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und der Wohnungsgröße - 2019

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Die angegebenen Daten sind als gerundete 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.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019/20 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg wurde für das Kreisgebiet aus dem Berichtszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 ein Medianwert als Angebotsmiete von 7,62 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 116 m² ermittelt.

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „ImmobilienScout 24“** werden die Mietpreise für Häuser in Simonsberg wie folgt angegeben:



Gemäß **Immobilienpreisspiegel 2020 des IVD Nord** werden für die nahegelegene Stadt Husum für freistehende Einfamilienhäuser (inkl. Garage) im Bestand folgende Nettokaltmieten in Abhängigkeit des Wohnwerts angegeben:

einfacher Wohnwert, ca. 100 m ²	600 €	$\hat{=}$	6,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert, ca. 125 m ²	800 €	$\hat{=}$	6,40 €/m ²
guter Wohnwert, ca. 150 m ²	1.100 €	$\hat{=}$	7,33 €/m ²
sehr guter Wohnwert, ca. 200 m ²	1.500 €	$\hat{=}$	7,50 €/m ²

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen energetischen Zustand, der ländlichen Wohnlage im baulichen Außenbereich sowie der gängigen Wohnfläche und der unterstellten Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus eine Miete von 6,75 €/m² in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 110 m². Die Nutzfläche des Kellerraumes ist in dem Mietansatz enthalten.

Für das Doppelcarport und das Lagergebäude wird eine pauschale monatliche Miete von 100,-- € in Ansatz gebracht.

Nettokaltmiete : 6,75 €/m ²	
x 110 m ² Wohn- und Nutzfläche	= 743,-- €/mtl.
für das Doppelcarport und das Lagergebäude pauschal	= <u>100,-- €/mtl.</u>
Gesamt	= 843,-- €/mtl.

Übertrag = 843,-- €/mtl.

Rohertrag pro Jahr :

mtl. Rohertrag x 12 = 10.116,-- €

Bewirtschaftungskosten :

-	Verwaltungskosten	3 %		
-	Instandhaltungskosten	13 %		
-	Mietausfallwagnis	2 %		
-	Modernisierungsrisiko	<u>0 %</u>		
		18 % d. Rohertrages ./.	=	<u>1.821,-- €</u>

Reinertrag des Grundstückes ca. = 8.295,-- €

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 Grundstückes kapitalisiert werden. Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab.

Insbesondere bei langen Restnutzungsdauern von Gebäuden hängt die Höhe des Ertragswertes sehr stark von der Höhe des angesetzten Liegenschaftszinssatzes ab. Dabei kann eine Abweichung des Liegenschaftszinssatzes von 0,50 % zu Abweichungen von 10 % führen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und es werden auch keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Aus diesem Grund wird sich im vorliegenden Fall auf die Auswertungen des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg bezogen, wobei hier objektspezifische Anpassungen erforderlich sind.

In dem vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg geführten Grundstücksmarktbericht 2019/20 werden für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer (in %) folgende Liegenschaftszinssätze auf Basis einer Analyse von über 260 Kauffällen aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewiesen:

	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke					
	relative Restnutzungsdauer [%]					
	20	30	40	60	80	100
Kreis SL-FL	1,12	1,70	2,11	2,69	3,10	3,42
Bundesdurchschnitt*	1,00	1,45	1,90	2,50	2,88	3,10
Abweichung	0,12	0,25	0,21	0,19	0,22	0,32
relative Abweichung	12%	17%	11%	8%	8%	10%

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von ca. 40 % ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszinssatz von 2,11 %.

*Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage im baulichen Außenbereich, der vorhandenen Bebauung, der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung, der Bausubstanz sowie der unterstellten Ausstattung und der Nähe zur Hafenstadt Husum ein **Liegenschaftszinssatz von 2,25 %** gewählt.*

Übertrag = 8.295,-- €

Verzinsung des Bodenwertes :

Zinssatz : 2,25 %

abzüglich Bodenwertanteil :

39.000,-- € x 0,0225 · / . ca. = 878,-- €

Reinertrag der baulichen Anlagen = 7.417,-- €

Übertrag = 7.417,-- €

Restnutzungsdauer im Mittel 27 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 20,07
Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
ergibt einen

Gebäudeertragswert ^{*)} von ca. 149.000,-- €

^{*)} ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert gesamt = 51.000,-- €

Gebäudeertragswert = 149.000,-- €

Ertragswert = 200.000,-- €

Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt :

200.000,-- € (Zweihunderttausend Euro)

Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Seite 54) ergibt sich der Ertragswert auf : 200.000,-- € ./ 29.000,-- € = 171.000,-- €

J.) **ERMITTLUNG DER MARKTEKTOREN** :

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 175.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 200.000,-- € ermittelt worden ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Grundstück mit Einfamilienhauscharakter handelt, ist dem Sachwert der Vorrang einzuräumen. Der Ertragswert wurde in diesem Fall nachrichtlich ermittelt.

Laut § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

Nachrichtlich :

Am 01. Juli 2010 ist die neue Immobilienwertverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bis dahin gültige Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88). Wie bereits in der WertV ist es auch Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 eines Sachwertfaktors. Eine Begriffsdefinition des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV zu finden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die Sachwertrichtlinie (SW-RL) und die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht, welche damit in Kraft getreten sind.

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Marktanpassungsfaktoren aus, so dass sich im Folgenden auf die Auswertungen des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg bezogen wird.

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg** hat in seinem Marktbericht 2019/20 auf Basis einer Auswertung von ca. 290 Kauffällen aus dem Zeitraum 2019 – 2020 auf die NHK 2010 abgestimmte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus abgeleitet.

→ siehe Folgeseite

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	15,00 €	30,00 €	60,00 €	120,00 €	240,00 €
75.000 €	1,15	1,26	1,37	1,48	1,60
100.000 €	1,07	1,19	1,30	1,42	1,55
125.000 €	1,00	1,13	1,25	1,37	1,50
150.000 €	0,95	1,09	1,21	1,33	1,47
175.000 €	0,91	1,05	1,17	1,30	1,44
200.000 €	0,87	1,01	1,14	1,27	1,41
225.000 €	0,84	0,98	1,11	1,25	1,39
250.000 €	0,81	0,96	1,09	1,22	1,37
275.000 €	0,78	0,93	1,06	1,20	1,35
300.000 €	0,76	0,91	1,04	1,18	1,33
325.000 €	0,74	0,89	1,03	1,17	1,32
350.000 €	0,72	0,87	1,01	1,15	1,30
375.000 €	0,70	0,85	0,99	1,14	1,29
400.000 €	0,68	0,84	0,98	1,12	1,28

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Den kursiv dargestellten Werten liegen keine bzw. nur wenig ausgewertete Verkaufsfälle zugrunde. Sie sind rein rechnerisch ermittelt und daher nur zur Information bzw. für Interpolationszwecke abgebildet. Insbesondere bei Immobilien mit bedeutsamen Lagevor- oder nachteilen ist die Anwendung der Sachwertfaktoren kritisch zu prüfen. Hier können zum Teil deutliche Abweichungen gerechtfertigt sein. Zur Verifizierung kann insbesondere eine qualifizierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung hilfreich sein. Naturgemäß fließen in die Auswertungen Daten ein, die hinsichtlich der o.g. Modellgrößen insgesamt eine Streuung von bis zu +/- 30% aufweisen können. Immobilien, die außerhalb des Streuungsbereiches liegen, werden von der Analyse ausgeschlossen. Insoweit sind die vorstehenden Sachwertfaktoren für hiervon abweichende Immobilien möglicherweise nur bedingt geeignet.

Marktfaktor interpoliert (Sachwert 163.000,- €; Bodenwertniveau Innerorts 63,- €) = 1,20
(Sachwert 163.000,- €; Bodenwertniveau Außenbereich 33,- €) = 1,08

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig – Flensburg ergibt sich bei einem maßgeblichen Sachwert (ohne das Grünland) von 175.000,- € - 12.000,- € = 163.000,- € für ein innerörtliches Bodenrichtwertniveau von 63,- €/m² ein Marktfaktor von 1,20 und für ein Bodenrichtwertniveau des Außenbereichsgrundstücks von 33,- € ein Marktfaktor von 1,08. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung, der Lage im baulichen Außenbereich und der Nähe zur Hafenstadt Husum und der Nordsee für das zu bewertende Objekt wird ein objektspezifischer Marktfaktor beim Übergang vom Sachwert auf den Verkehrswert von = 1,15 gewählt.

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

$$163.000,- \text{ €}_{\text{vorläufiger Sachwert}} \times 1,15_{\text{Marktfaktor}} + 12.000,- \text{ €}_{\text{Grünland}} = \underline{\text{ca. 199.000,- €}}$$

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 § 23 „Alterswertminderung“ geregelt :

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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 § 8 ImmoWertV „Ermittlung des Verkehrswertes“ wertmäßig erfasst, sondern durch eine Reduzierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Sie können auch nach § 8 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, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

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 lediglich vier besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale benannt :

- Eine wirtschaftliche Überalterung der baulichen Anlage
- Ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand der baulichen Anlage
- Baumängel und Bauschäden
- sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

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

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

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag auf den wertbestimmenden Sachwert angewandt werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Auf Grund der Beschaffenheitsmerkmale der Gebäude wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt) 55 % zu 45 %

Sachwert	=	175.000,-- €
- davon Bodenwertanteil	=	51.000,-- €
- davon Außenanlagen	=	<u>6.000,-- €</u>
- verbleibender Gebäudewertanteil	=	118.000,-- €

(kalkulatorisch aus Sachwert)

bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge

- für den Rohbauanteil : 55 % x 118.000,-- €	=	64.900,-- €
- für den Ausbauanteil : 45 % x 118.000,-- €	=	53.100,-- €

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

Für die Zwecke der Wertermittlung wird auf Basis der örtlichen Feststellungen eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca.	25 %
- Ausbaus von ca.	20 %

Somit ergibt sich	25 % x 64.900,-- € ca.	=	16.225,-- €
	20 % x 53.100,-- € ca.	=	10.620,-- €
	für Unvorhergesehenes und zur Rundung	=	<u>2.155,-- €</u>

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag ca. = 29.000,-- €

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

29.000,-- €

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 Sachwert	=	199.000,-- €
./i. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>29.000,-- €</u>
		<u>170.000,-- €</u>

**Der Verkehrswert des Grundstückes zum
Bewertungsstichtag 23. September 2021 beträgt:**

170.000,-- € (Einhundertsiebzigttausend Euro)

M.) PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE :

Im Grundstücksmarktbericht 2019/20 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg sind Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude angegeben. Die nachstehenden Gebädefaktoren wurden als regionale Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude ermittelt:

Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude - 2019/2020 Angaben in €·m ² Wohnfläche						
Baujahr	Ausstattungs-standard	Wohnfläche				
		80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	160 m ²
1930	einfach	850	750	660	560	460
	mittel	1020	920	830	730	640
	gehoben	1190	1090	1000	900	810
1950	einfach	1120	1030	930	840	740
	mittel	1300	1200	1100	1010	910
	gehoben	1470	1370	1270	1180	1080
1970	einfach	1400	1300	1210	1110	1020
	mittel	1570	1470	1380	1280	1190
	gehoben	1740	1640	1550	1450	1360
1990	einfach	1680	1580	1480	1390	1290
	mittel	1850	1750	1650	1560	1460
	gehoben	2020	1920	1820	1730	1630
2010	einfach	1950	1850	1760	1660	1570
	mittel	2120	2030	1930	1830	1740
	gehoben	2290	2200	2100	2000	1910

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

Die vorstehenden Faktoren ergeben sich aus der Auswertung von rd. 400 Kauffällen (keine Erstverkäufe) über Verkäufe von Einfamilienhäusern aus dem Zeitraum Januar 2019 August 2020 und gelten für in üblichem Rahmen instand gehaltene Objekte ohne gravierende Schäden und Mängel. Sie sind definiert für ein durchschnittliches Bodenrichtwertniveau m², eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m² und beinhalten neben dem Gebäudewert sowohl den anteiligen Grundstückswert einschließlich der Außenanlagen als auch einen Wertanteil für Nebenanlagen wie Garagen, Carports o.dgl. in üblicher Größe und Qualität. Zwischenwerte können durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Ausstattungsstandards gemäß NHK 2010:

einfach	= Standardstufe 1,0 – 2,5	Gesamtnutzungsdauer 60 – 65 Jahre
mittel	= Standardstufe > 2,5 – 3,5	Gesamtnutzungsdauer > 65 - 75 Jahre
gehoben	= Standardstufe > 3,5 – 5,0	Gesamtnutzungsdauer > 75 - 80 Jahre

Umrechnungskoeffizienten Bodenrichtwertniveau

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

Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizienten 2019/2020				
	Wohnfläche				
	80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	160 m ²
30 €/m ²	0,89	0,89	0,88	0,87	0,86
50 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
70 €/m ²	1,11	1,11	1,13	1,13	1,14
90 €/m ²	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27

Aus den zuvor abgedruckten Tabellen ergibt sich bei einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, einem fiktiven Gebäudebaujahr von 2021 - (65^{Jahre GND} - 27^{Jahre RND}) = 1983, einer Wohnfläche von 110 m² sowie einem innerörtlichen Bodenrichtwertniveau von 63,-- € ein angepasster Vergleichswert von:

$$\sim 1.520,-- \text{ €/m}^2 \times 1,08_{\text{Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertniveau}} = 1.640,-- \text{ €/m}^2.$$

Im vorliegenden, individuellen Fall wird mit Rücksicht auf die Bauqualität, die Ausstattung, den Erschließungszustand, die Grundstücksfläche und die Lage in freier Sachverständigenentscheidung ein Quadratmeterpreis von 1.600,-- €/m² in Ansatz gebracht.

- a.) Verkehrswertanteil
 $1.600,-- \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 = 176.000,-- \text{ €}$
 - b.) für übergroßes Grundstück und Keller pauschal = 14.000,-- €
 - c.) für das Grünland pauschal = 12.000,-- €
 - d.) abzüglich Abschläge für besondere
 objektspezifische Grundstücksmerkmale ./ ca. = 29.000,-- €
- Verkehrswert = 173.000,-- €**

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 Sachwert.
- 3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.
- 4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.
- 5.) Eine hilfsweise zusätzlich durchgeführte Plausibilitätskontrolle ergab einen Verkehrswert von 173.000,-- €.
- 6.) Bei Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstückes in Simonsberg, Blatt 440, zum Bewertungsstichtag 23. September 2021 auf :

170.000,-- € (Einhundertsiebzigttausend Euro)

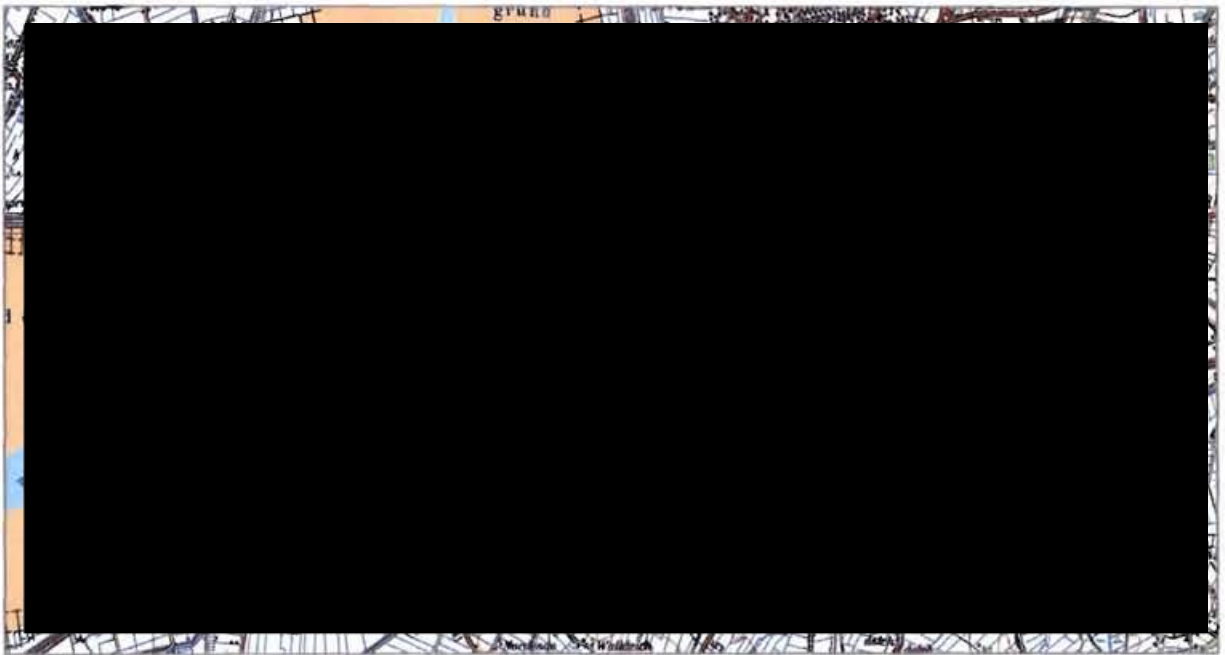
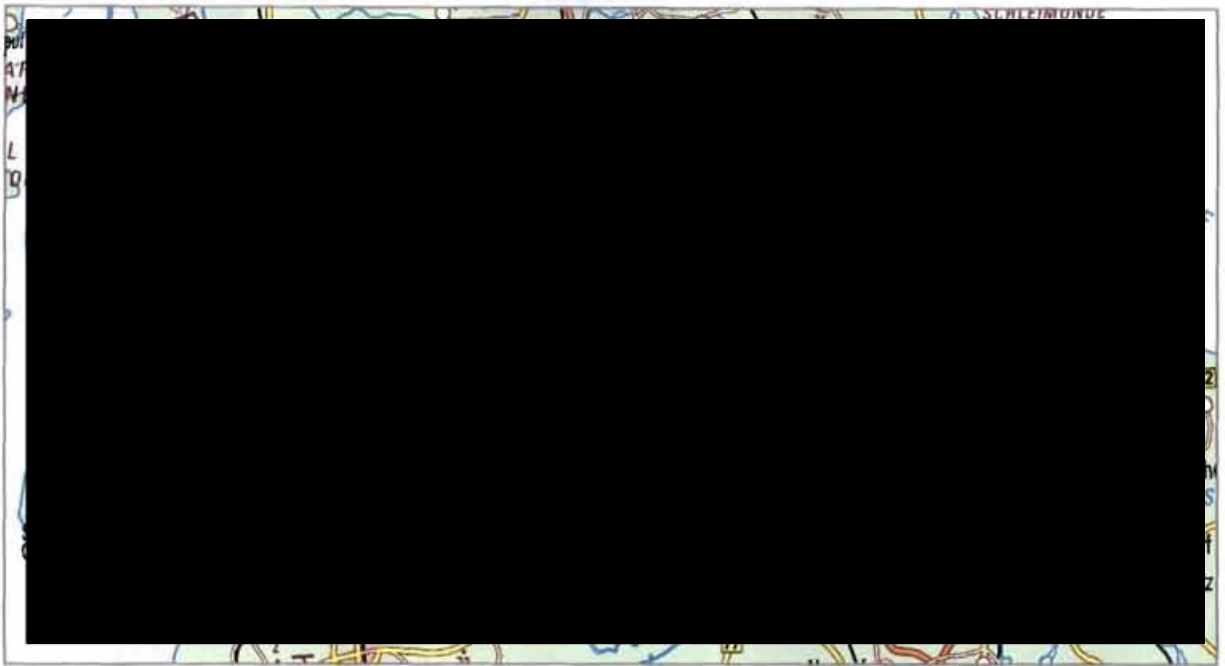
Das Grundstück habe ich am 27. Juli 2021 und am 23. September 2021 von außen besichtigt.

Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 03. November 2021



Übersichtskarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

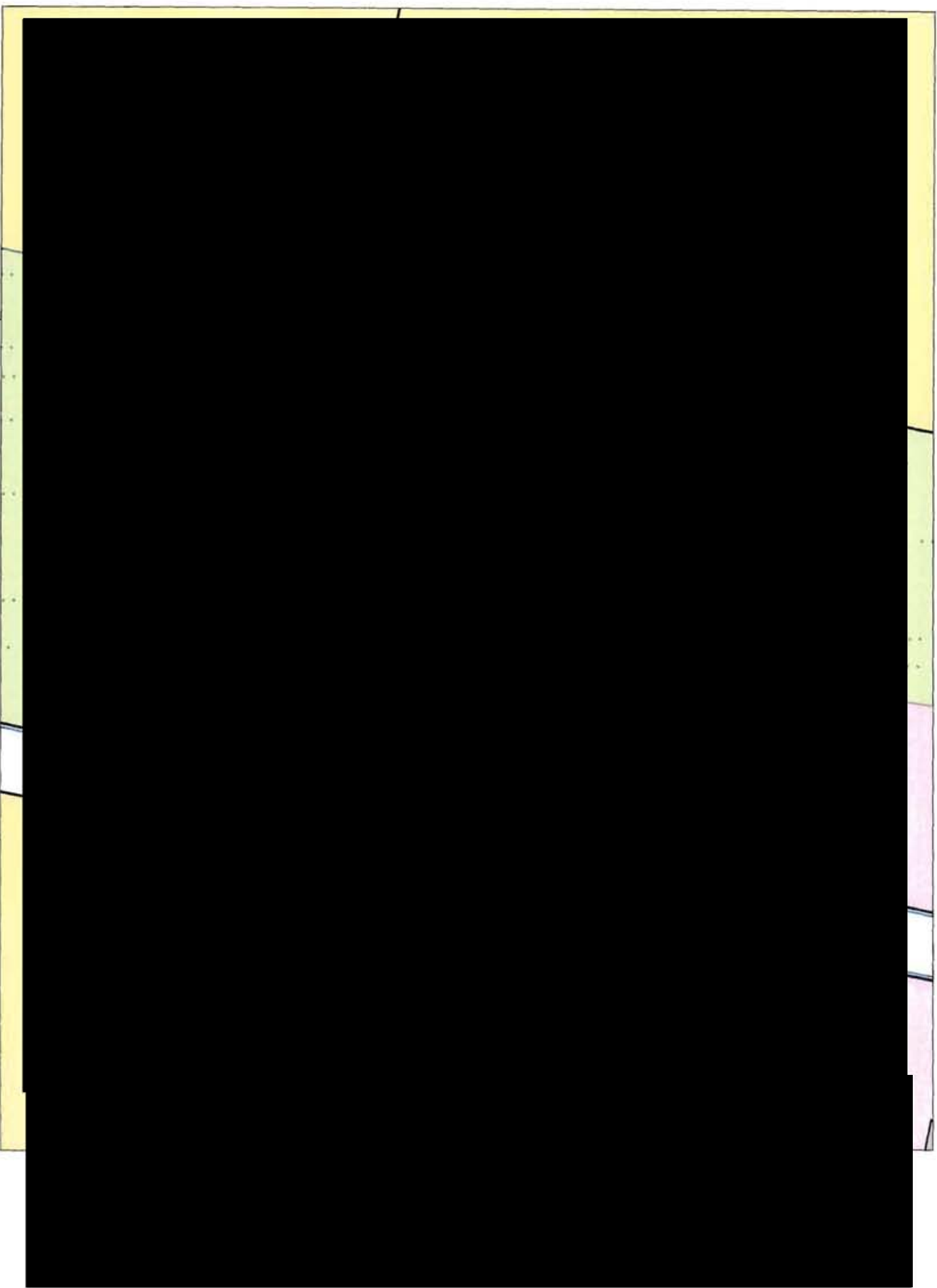
Erstellt am 04.06.2021

Flurstück: 32
Flur: 9
Gemarkung: Simonsberg

Gemeinde: Simonsberg
Kreis: Nordfriesland

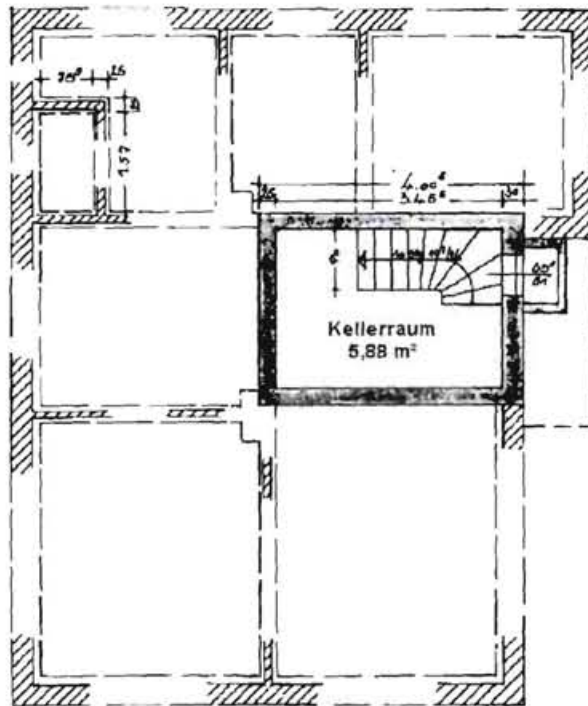


Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0
E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de

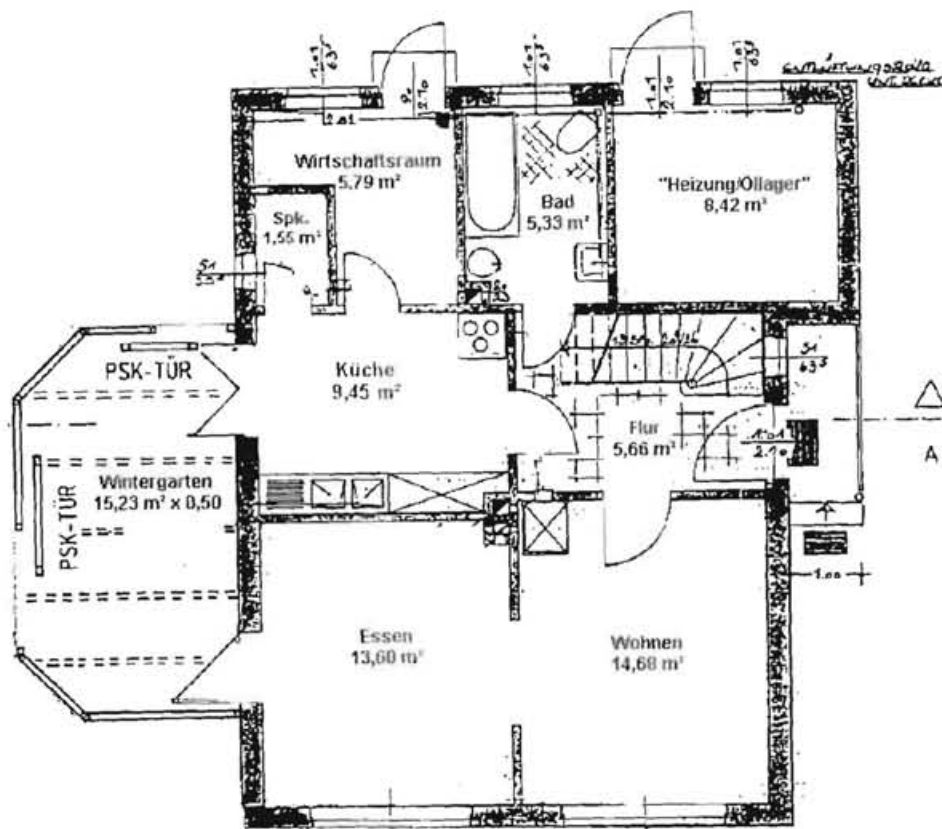


ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Kellergeschoss



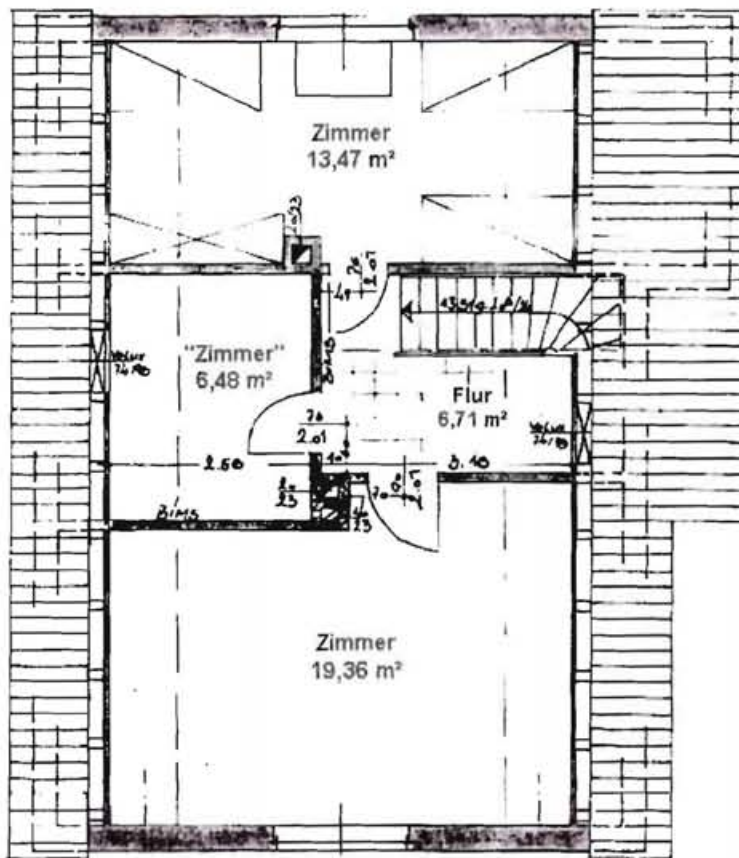
Erdgeschoss

Grundrisse Keller- und Erdgeschoss

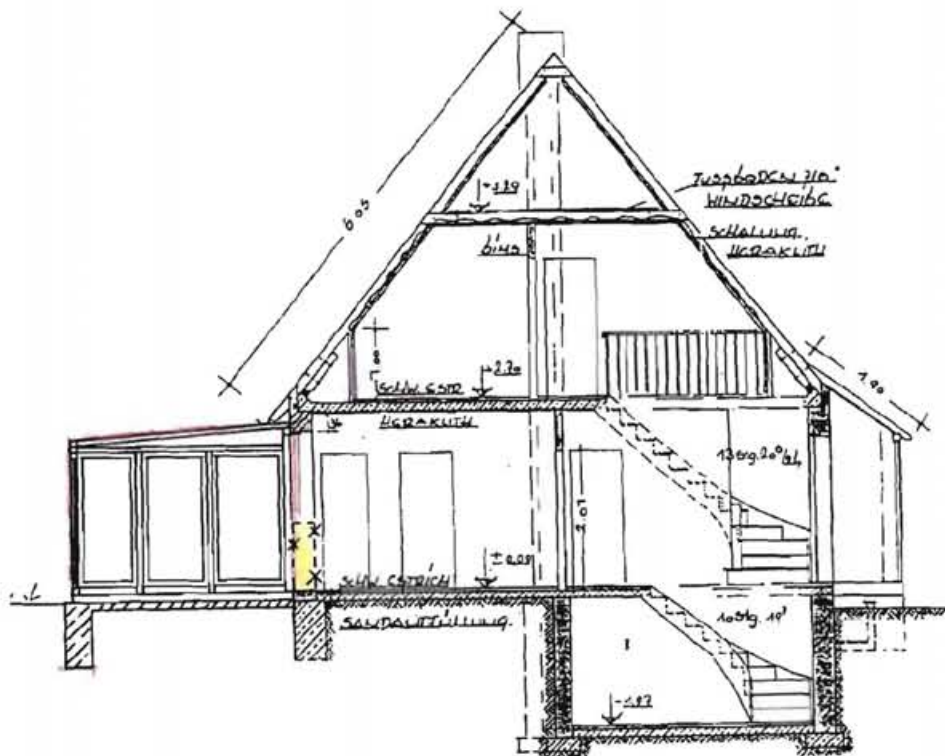
- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss / 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 : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Südwestansicht des Wohnhauses mit Wintergarten



Südostansicht des Wohnhauses

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Ansicht des östlichen Eingangsbereichs



Detailansicht des westlichen Wintergartens

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Südansicht des Doppelcarports



Südwestansicht des Doppelcarports

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25813 Simonsberg, Osterkoogweg 3



Südansicht des Lagergebäudes



Ansicht der westlichen Landwirtschaftsfläche