

**Verkehrswertgutachten Nr. 2022 – 118**  
**in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichtes Husum**  
**Aktenzeichen 6 K 21/22**

betreffend des mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Schuppen bebauten Grundstücks in  
25813 Simonsberg, Rieke Reech 6a



Grundbuch von Simonsberg, Blatt 607:

| Ifd. Nr.<br>im BV: | Gemarkung: | Flur, Flurstück: | Wirtschaftsart und Lage: | Anschrift:     | Größe:              |
|--------------------|------------|------------------|--------------------------|----------------|---------------------|
| 2                  | Simonsberg | 11, 74           | Gebäude- und Freifläche  | Rieke Reech 6a | 7,91 m <sup>2</sup> |

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungstichtag 15.11.2022 ohne Zubehör** geschätzt mit rd.

**540.000,00 €.**

Der **Wert des Zubehörs** wird zum **Wertermittlungstichtag 15.11.2022** geschätzt mit rd.

**5.000,00 €.**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungstichtag 15.11.2022 inklusive Zubehör** geschätzt mit rd.

**545.000,00 €.**

**Ausfertigung Nr. 6**, Husum, den 25.11.2022

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>   | <b>Seite</b> |
|------------|--|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Vorbemerkungen – gesamtwirtschaftliche Lage</b> .....         | <b>3</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Zusammenfassung</b> .....                                     | <b>4</b>     |
| <b>3</b>   | <b>Allgemeine Angaben</b> .....                                  | <b>6</b>     |
| 3.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                | 6            |
| 3.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 6            |
| 3.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....    | 7            |
| <b>4</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                        | <b>8</b>     |
| 4.1        | Lage .....   | 8            |
| 4.2        | Gestalt und Form .....   | 9            |
| 4.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                  | 10           |
| 4.4        | Privatrechtliche Situation .....                                 | 10           |
| 4.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                             | 11           |
| 4.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                 | 12           |
| 4.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 12           |
| 4.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 12           |
| <b>5</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....           | <b>13</b>    |
| 5.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                      | 13           |
| 5.2        | Wohn- und Geschäftshaus.....                                     | 13           |
| 5.3        | Nebengebäude.....  | 18           |
| 5.4        | Außenanlagen .....   | 18           |
| <b>6</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....                        | <b>19</b>    |
| 6.1        | Grundstücksdaten.....  | 19           |
| 6.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                              | 19           |
| 6.3        | Bodenwertermittlung .....  | 20           |
| 6.4        | Ertragswertermittlung .....                                      | 25           |
| 6.5        | Sachwertermittlung.....  | 32           |
| 6.6        | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....         | 41           |
| <b>7</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> ..... | <b>49</b>    |
| 7.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 49           |
| 7.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 50           |
| 7.3        | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 50           |
| <b>8</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....                             | <b>51</b>    |



## 1 Vorbemerkungen – gesamtwirtschaftliche Lage

Die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland ist von starken Turbulenzen geprägt. Seit Monaten verschlechtern sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Es besteht eine deutlich erhöhte Marktunsicherheit:

- **Corona-Pandemie**

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Vielfach wurden Reisebeschränkungen eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Zudem sind **Engpässe in den internationale Lieferketten** entstanden sowie Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche. Im Immobilienbereich existieren derzeit lange Wartezeiten bei (energetischen) Sanierungen.

- **Ukraine-Krieg und Energiekrise**

Durch den Ukraine-Krieg und die damit verbundene Energiekrise ist die inländische Konjunktur zusehends belastet.

- **Flüchtlingsbewegungen**

Durch die anhaltenden Flüchtlingsbewegungen, aktuell nochmal verstärkt durch den Ukraine-Krieg, werden immer mehr Menschen auch nach Deutschland strömen, um Sicherheit und Wohlstand zu erhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor diesem Hintergrund ungebrochen vorhanden sein.

- **gesetzliche (insbesondere energetische) Modernisierungsvorgaben für Immobilien**

- **stark gestiegene Inflation**

Die stark gestiegene Inflation (insbesondere für Energie und Lebensmittel) führt zu einem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Auch die Handwerkerpreise sind drastisch gestiegen.

- **Steigende Zinsen**

Die Europäische Zentralbank hat im Rahmen der Inflationsbekämpfung angefangen, die Leitzinsen signifikant zu erhöhen. Dies führte in der Folge zu gestiegenen Kreditzinsen. Diese haben mittlerweile das Niveau von vor rd. 10 Jahren wieder erreicht. Potenziellen Immobilienkäufern wird dadurch die Finanzierung von hohen Preisen erschwert und die Nachfrage wird gedämpft.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex Q3/2022 endet der jahrelange Aufschwung am Immobilienmarkt. Der Index verzeichnete in Q3/22 den ersten Rückgang nach 11 Jahren. Er liegt zwar noch über dem Vorjahreswert, sank jedoch gegenüber dem Vorquartal um 1 %. Wohnimmobilien gaben gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % nach, Gewerbeimmobilien um rd. 2,2 %.

Auch in Schleswig-Holstein sind in den letzten Monaten Preisrückgänge sowie ein wieder zunehmendes Immobilienangebot festzustellen (Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring, [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)). Angebotene Objekte sind zudem wieder länger am Markt.

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

## 2 Zusammenfassung

### Wertermittlungsergebnisse (ohne Zubehör)

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**

in **Simonsberg, Rieke Reech 6a**

Flur 11

Flurstücksnummer 74

Wertermittlungstichtag: **15.11.2022**

| <b>Bodenwert</b>      |                   |                             |                               |                          |                    |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ] | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche          | baureifes Land    | frei                        | 79,27                         | 791                      | 62.700,00          |
| Summe:                |                   |                             | 79,27                         | 791                      | 62.700,00          |

| <b>Objektdaten</b>    |                              |                           |                             |         |             |             |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------|-------------|-------------|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BGF [rd. m <sup>2</sup> ] | WF/NF [rd. m <sup>2</sup> ] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche          | Wohn- und Geschäftshaus      | 394                       | 204                         | 2016    | 74          | 68          |
| Gesamtfläche          | Schuppen                     |                           |                             |         |             |             |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                         |                           |                |  |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich    | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE]         | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |  |
| Gesamtfläche             | 19.080,00               | 4.197,60 €<br>(22,00 %) | 2,25                      | 0,85           |  |

| <b>Relative Werte (ohne Zubehör)</b>                      |                                    |
|---|------------------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 307 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -25 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>2.647 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>28,3</b>                        |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>36,3</b>                        |

| <b>Ergebnisse (ohne Zubehör)</b> |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert:                     | 525.000,00 € (94 % vom Sachwert) |
| Sachwert:                        | 560.000,00 €                     |
| Vergleichswert:                  | ---                              |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>540.000,00 €</b>              |
| Wertermittlungstichtag           | 15.11.2022                       |



### **Bemerkungen**

Das Gutachten wird zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt.

Auf dem rechteckig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 791 m<sup>2</sup> in Simonsberg in einem Mischgebiet, ca. 2 km südwestlich von Husum, in Sackgassenendlage mit freiem Blick nach Osten hin belegen, befindet sich ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 2016 mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rd. 152 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche rd. 52 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein Schuppen vorhanden. Die Nutzung des Grundstückes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: „Im Mischgebiet MI2 sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Aufsichtspersonal im räumlichen Zusammenhang des Betriebes zulässig.“ Eine Umnutzung der Gewerbefläche in eine Wohnnutzung ist damit zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich.

Das Grundstück ist im Wesentlichen eben. Das Anwesen ist sehr gepflegt. Im Innenbereich sind jedoch einige Rissbildungen vorhanden. Das Gebäude wird zum Wertermittlungsstichtag als Finanz- und Versicherungsmaklerbüro mit Betreiberwohnung durch den Eigentümer selbst genutzt. Grundsätzlich wären auch andere gewerbliche Nutzungen denkbar, wie z. B. als Kosmetikstudio o. ä. Es wird dringend empfohlen, beabsichtigte Nutzungsänderungen vor einer vermögensmäßigen Disposition mit der Gemeinde sowie der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Etwaige Eintragungen in der zweiten und dritten Abteilung des Grundbuches bleiben im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt, ebenso etwaige bestehende Baulasten. Eine Baulastenauskunft wird im Rahmen der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Sich hieraus ggf. ergebende Werteeinflüsse sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 ohne Zubehör** geschätzt mit rd.

**540.000,00 €.**

Der **Wert des Zubehörs** wird zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022** geschätzt mit rd.

**5.000,00 €.**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 inklusive Zubehör** geschätzt mit rd.

**545.000,00 €.**

Die Zubehörliste befindet sich in Anlage 13.

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus              |
| Objektadresse:             | Rieke Reech 6a, 25813 Simonsberg                                  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Simonsberg, Blatt 607, lfd. Nr. 2                   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Simonsberg, Flur 11, Flurstück 74 (791 m <sup>2</sup> ) |

#### 3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Gutachtenauftrag:                                       | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 20.09.2022  |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 15.11.2022   |
| Qualitätsstichtag:                                      | 15.11.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zu dem Ortstermin am 15.11.2022 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 24.10.2022 fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Das Wohn- und Geschäftshaus konnte vollständig besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte im möblierten Zustand.<br><br>Der Schuppen wurde nur von außen besichtigt.   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | die Sachverständige sowie der Eigentümer   |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Energieausweis vom 26.01.2017</li><li>• Zertifikat über die Qualität der luftdichten Gebäudehülle vom 06.09.2016</li></ul> Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.09.2022</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 28.09.2022</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte beim Amt Nordsee-Treene, eingesehen am 10.10.2022</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen aus der Bauakte beim Amt Nordsee-Treene, eingesehen am 10.10.2022</li><li>• Abruf des Bauplanungsrechtes am 26.09.2022 aus dem Internet</li></ul> |



- (Digitalen Atlas Nord); Telefonat mit dem Amt Nordsee-Treene am 26.09.2022 zum Bauplanungsrecht
- Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster vom 27.09.2022
  - telefonische Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 27.10.2022
  - Auskunft per E-Mail der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland vom 29.10.2022 zu Bauauflagen, behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen
  - Anliegerbescheinigung des Amtes Nordsee-Treene vom 28.09.2022,
  - telefonische Auskunft des Wasserverbandes Treene vom 21.11.2022 zur Beitragssituation
  - telefonische Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland vom 24.11.2022

### 3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung 2 (und 3) des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von **Baulastenfreiheit** ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

#### 4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Nordfriesland

Ort und Einwohnerzahl: Simonsberg (ca. 826 Einwohner per 31.12.2021), Ortsteil Finkhaushalling;  
Verwaltung: Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt;  
Durchschnittsalter: 46,3 Jahre (31.12.2021), seit 31.12.2000 stetig gestiegen von damals 39,9 Jahren

Der Ortsteil Finkhaushalling der Gemeinde Simonsberg befindet sich südwestlich der Kreisstadt Husum (ca. 23.478 EW per 31.12.2021). Das Stadtzentrum von Husum ist nur rd. 3 km entfernt.

Husum liegt an der Nordseeküste unmittelbar am Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer sowie am Rande der Schleswigschen Geest. Husum ist als Kreisstadt das wirtschaftliche Zentrum Nordfrieslands, mit den entsprechenden Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen für die Westküste Schleswig-Holsteins. Im historischen Stadtzentrum befinden sich zahlreiche Firmen des Handels- und Dienstleistungssektors. Auf dem Marktplatz wird jeden Donnerstag einer der größten Wochenmärkte Schleswig-Holsteins abgehalten. Außerhalb des Innenstadtbereichs haben sich im Gewerbegebiet Ost seit den 1980er Jahren diverse Firmen des Handels- und Dienstleistungssektors angesiedelt (Filialbetriebe verschiedener Heimwerkermärkte, des Lebensmitteleinzelhandels und weiterer Fachmärkte sowie eine große Anzahl an kleinen und mittleren Unternehmen).

Demografische Entwicklung: Husum wird von der Bertelsmann Stiftung dem Demographietyp 6 "Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen" zugeordnet (Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten, heterogene Arbeitsmarktsituation, überdurchschnittlich viele Ein-Personen-Haushalte, niedriger Anteil von <18-Jährigen).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Husum (rd. 3 km bis ins Stadtzentrum), Tönning (rd. 23 km), Sankt Peter-Ording (rd. 39 km), Heide (rd. 41 km), Schleswig (rd. 44 km), Rendsburg (rd. 61 km)

Landeshauptstadt:

Kiel (rd. 90 km)

Bundesstraßen:

B5 (rd. 4 km)

Autobahnzufahrt:

A23 (bei Heide, rd. 41 km), A7 (bei Schleswig, rd. 41 km)



Bahnhof:  
Husum (rd. 3 km)

Flughafen:  
Hamburg Fuhlsbüttel (rd. 147 km)

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Ortsteil Finhaushallig; im Neubaugebiet gelegen (Mischgebiet); Randlage mit freiem Blick nach Osten (Aussichtslage); Streuobstwiese der Gemeinde östlich des Bewertungsobjektes  
Windkraftanlagen östlich des Objektes in ca. 700 bis 1.000 m Entfernung; Schweinemastbetrieb nordwestlich des Objektes in ca. 700 m Entfernung;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum Husum beträgt ca. 3 km. Es ist ein Radweg vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Schulen sind in Husum vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig erreichbar.  
gute Wohnlage; einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße und im  
Ortsteil:

überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise;  
überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bewertungsobjektes sind n. A. des Eigentümers i. W. Büronutzungen, durch welche keine die Wohnlage beeinträchtigende Immissionen auftreten.

Beim Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Beeinträchtigungen:

vorhanden, durch Immissionen der benachbarten Windkraftanlagen sowie des Schweinestalls:

N. A. des Eigentümers ist im Frühjahr teilweise Schattenwurf durch die Windräder vorhanden (Disco-Effekt) . Bei entsprechenden Windverhältnissen sind die Windkraftanlagen n. A. auch hörbar. Die Beeinträchtigung wird seitens des Eigentümers jedoch als gering eingeschätzt.

N. A. des Eigentümers sind bei entsprechenden Windverhältnissen Geruchsimmissionen durch den benachbarten Schweinemastbetrieb vorhanden. Die Beeinträchtigung wird seitens des Eigentümers jedoch als gering eingeschätzt.

Beim Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topografie:

i. W. eben

#### 4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:

(vgl. Anlage 3) ca. 6 m;  
  
mittlere Tiefe:  
ca. 35 m;  
  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 791 m<sup>2</sup>;  
  
Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

#### 4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Zone 30, Sackgasse (Stichstraße)

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege einseitig vorhanden (befestigt mit Bitumen), kein Gehweg in der  
Stichstraße;  
öffentliche Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versor- elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
gungsleitungen und Ab- Kanalanschluss;  
wasserbeseitigung: Telefonanschluss;  
Glasfaseranschluss

Grenzverhältnisse, nach- Bauwischgarage und -schuppen des westlichen Nachbarn;  
barliche Gemeinsamkeiten: Bauwischschuppen des Bewertungsobjektes;  
eingefriedet durch Hecken, Holzschutzselemente

Baugrund, Grundwasser In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersitua-  
(soweit augenscheinlich er- tion insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-  
sichtlich): denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu-  
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.09.2022 ist das Bewertungsobjekt im  
(vgl. Anlage 10) Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

#### 4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom  
Belastungen: 21.09.2022 vor.  
(nur nachrichtlich, ohne Hiernach bestehen in Abteilung 2 des Grundbuchs von Simonsberg, Blatt  
Bewertung!) 607 folgende Eintragungen:  

- Zwangsversteigerungsvermerk,
- Eigentumsrückübertragungsvormerkung für die Gemeinde Simons-  
berg.

In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, vorhandene Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Denkmalschutz:** Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 4.5.2 Bauplanungsrecht

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:** Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Anlage 4).

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan u. a. folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 5):  
MI = Mischgebiet;  
I = 1 Vollgeschoss (max.);  
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Einzelhausbebauung;  
9 m max. Firsthöhe;

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Abschnitt MI 2. Im Mischgebiet MI 2 sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Aufsichtspersonal im räumlichen Zusammenhang des Betriebes zulässig.

**Sonstige Satzungen:** Nach mündlicher Auskunft des Amtes Nordsee-Treene bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine sonstigen Satzungen.

**Verfügungs- und Veränderungssperre:** Nach mündlicher Auskunft des Amtes Nordsee-Treene bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine Verfügungs- und Veränderungssperren.

**Bodenordnungsverfahren:** Da in Abteilung 2 des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### **4.5.3 Bauordnungsrecht**

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

#### **4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: (vgl. Anlage 9) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Nach telefonsicher Auskunft des Wasserverbandes Treene wurde das Grundstück zu einer Zeit bebaut, als das Abwasser noch von der Gemeinde abgewickelt wurde. Seitens des WV Treene sind daher keine Forderungen ausstehend.

#### **4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder per Internet-Abwurf eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### **4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag als Finanz- und Versicherungsmaklerbüro mit Betreiberwohnung eigengenutzt.



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2 Wohn- und Geschäftshaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gebäudeart:       | winkelförmiges Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 25 % (bezogen auf die Mietflächen);<br>eingeschossig;<br>nicht unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend  |
| Baujahr:          | 2016  |
| Modernisierung:   | keine   |
| Energieeffizienz: | Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;<br>Primärenergiebedarf: 37 kWh / (m <sup>2</sup> * a);<br>Endenergiebedarf: 15 kWh / (m <sup>2</sup> * a);<br>Treibhausgasemissionen: 11 kg / (m <sup>2</sup> * a)   |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter.<br>Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht:     | freistehendes, eingeschossiges, rot verklebtes, winkelförmiges Gebäude mit grauen Fenstern und anthrazitfarben gedecktem Satteldach   |

## 5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

Büro, bestehend aus 2 Zimmern, Flur, WC, Teeküche und Abstellraum/Technikraum

Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Flur, WC, Bad, Ankleide, HWR und Küche

### Dachgeschoss:

zur Wohnung: 1 Zimmer, Flur, Galerie (zum Wohnzimmer)

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

|                        |  |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart:      | Massivbau  |
| Umfassungswände:       | 17,5 cm Kalksandstein, 160 mm Kerndämmung, Luft, 11,5 cm Verblendmauerwerk (gem. Bauakte)  |
| Innenwände:            | tragende Innenwände Kalksandstein- bzw. Gasbetonmauerwerk, beidseitig geputzt (gem. Bauakte);<br>Trennwände massiv, beidseitig geputzt (gem. Bauakte);<br>Wände von Schächten WEDI-Bauplatten bzw. Gipskarton (gem. Bauakte)       |
| Geschossdecken:        | 16 cm Stahlbeton, schwimmender Estrich (gem. Bauakte)  |
| Treppen:               | <u>Geschosstreppe:</u><br>1/2 gewendelte offene Holztreppe mit Zwischenpodest, n. A. des Eigentümers aus Österreich mit Stufen aus Zirbelholz<br><br><u>Galerie:</u><br>mit Vollholzgeländer, n. A. des Eigentümers aus Österreich |
| Hauseingang(sbereich): | Hauseingangsbereiche gepflegt<br>Eingangstüren als Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (3-fach-Verglasung mit Ziersteineinlage, n. A. des Eigentümers Swarovsky-Steine) und feststehendem Seitenelement mit Milchglas-Verglasung   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton, anthrazitfarben);<br><br>Dachflächen gedämmt (240 mm gem. Bauakte)       |



## 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | gute Ausstattung;<br>im Büro Server für Bürotechnik im Abstell-/Technikraum; Kabelkanal im Büro;<br>Sicherungskästen im Abstell-/Technikraum im Büro sowie im HWR  |
| Heizung:                | Zentralheizung;<br>Wärmepumpe (Erdwärme) Fa. Brötje im HWR, gem. Bauakte 5,6 KW Heizleistung sowie 9 KW Elektro-Zusatzheizung;<br>n. A. des Eigentümers 2 Bohrungen mit je 98 m Tiefe vorhanden;<br>n. A. des Eigentümers sind 2 Heizkreisläufe vorhanden, getrennt für Büro und Privatbereich;<br>Fußbodenheizung im gesamten Haus;<br>zusätzliche Kaminanofenaschlussmöglichkeit in Küche/Wohnzimmer vorhanden (zum Ortstermin war keine Feuerstätte installiert, beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger ist auch keine Feuerstätte registriert) |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)   |

## 5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 5.2.5.1 Büro

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge:           | Design-Kunststoff-Belag in graubrauner Holz-Optik,<br>weiße Fußleisten mit Hamburger Profil   |
| Wandbekleidungen:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• glatter Putz mit hellem, verschiedenfarbigem Anstrich</li><li>• heller Fliesenspiegel in der Teeküche bis ca. 1,5 m Höhe</li><li>• heller Fliesenspiegel im WC bis ca. 1,4 m Höhe</li></ul> |
| Deckenbekleidungen:    | Deckenputz mit weißem Anstrich;<br>in den Büros teilweise Lichtspots  |
| Fenster:               | Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (dreifach), innen weiß, außen in grauer Holzoptik;<br>Fensterbänke innen aus Kunststein;<br>Fensterbänke außen aus Klinker  |
| Türen:                 | Zimmertüren als glatte weiße Türen mit Rosettenbeschlägen   |
| sanitäre Installation: | <u>WC:</u><br>1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch mit Unterschrank;<br>weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster; gefliest bis zu einer Höhe von rd. 1,4 m  |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| besondere Einrichtungen:         | Kaffeeküche  |
| Küchenausstattung:               | kleine Küchenzeile mit weißen Fronten und Laminatarbeitsplatte;<br>Edelstahlpülbecken mit Abtropffläche und Einhebelmischbatterie; Geschirrspüler Fa. Zanussi; Fliesenspiegel bis rd. 1,5 m Höhe |
| Bauschäden und Baumängel:        | teilweise fehlen die Fußleisten (z. B. Teeküche)   |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig   |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine  |

#### 5.2.5.2 Betreiberwohnung

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge:           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Design-Kunststoff-Belag in graubrauner Holz-Optik (Flure, Küche, Galerie, Gäste-WC)</li><li>• grau/beigefarbene rechteckige Fliesen bzw. Feinsteinzeug (HWR, Bad)</li><li>• Vollholzboden in Eiche (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleideraum)</li><li>• anthrazitfarbener Flies als Auslegware (Gästezimmer DG)</li></ul>  |
| Wandbekleidungen:      | glatter Putz mit hellem, verschiedenfarbigen Anstrich  |
| Deckenbekleidungen:    | Deckenputz mit weißem Anstrich, teilweise Decken-Lichtspots<br>Küchenraum bis zum Dachraum geöffnet;<br>Wohnzimmer bis zum Dachraum geöffnet, mit Galerie  |
| Fenster:               | Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (dreifach), innen weiß, außen in grauer Holzoptik;<br>Terrassentüren als Fenstertüren im HWR, Küche, Wohnzimmer und Ankleide;<br>teilweise bodentiefe und raumhohe Verglasungen in Wohnzimmer und Küche;<br>Velux-Dachflächenfenster aus weißem Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung im DG;<br>Fensterbänke innen aus Kunststein;<br>Fensterbänke außen aus Klinker |
| Türen:                 | überwiegend glatte weiße Zimmertüren mit Rosettenbeschlägen<br>teilweise auch weiße Landhaustüren mit Glasausschnitt und Sprossen im oberen Bereich  |
| sanitäre Installation: | <u>Bad:</u><br>1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch mit zwei Schubladen;<br>weiße Sanitäröbekte; Entlüftung über Fenster;<br>Fußboden gefliest; Wände hell gefliest bis zu einer Höhe von rd. 1 m im Bereich der Badewanne, im Duschbereich deckenhoch und im Bereich des Waschbeckens und WCs bis rd. 1,35 m   |



Gäste-WC:

1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch mit 2 Unterschränken  
Fußboden in Design-Kunststoff-Belag in graubrauner Holz-Optik; Wände  
gefliest bis rd. 1,6 m Höhe im WC-Bereich und bis rd. 1,4 m im Wasch-  
tischbereich

HWR:

Waschmaschinenanschluss

Dachgeschoss:

n. A. des Eigentümers sind im DG im Gästezimmer bereits alle notwendigen  
Anschlüsse für Küchen- und Sanitärinstallation in den Abseiten vorhanden

besondere Einrichtungen: Einbauküche

Küchenausstattung: Einbauküche mit Tresen, weißen Fronten, Laminarbeitsplatte, schwarzer  
Kunststeinspüle mit Einhebelmischbatterie und Abtropffläche, Herd mit  
Dunstabzug Fa. Bora, Apothekerschrank, Geschirrspüler, Backofen Fa.  
Bosch

Bauschäden und Baumängel: 

- mehrere Rissbildungen im Innenbereich in verschiedener Breite, vertikal,  
schräg und horizontal (insbes. Küche, Flur, Ankleide, Treppenhaus)
- Die Silikonfugen im HWR sind defekt.
- teilweise fehlen die Fußleisten (insbes. Schlafzimmer, Ankleide, Flur DG)
- teilweise schleifen die Türen (z. B. Küche, Galerie)
- über der Tür zum Gästezimmer im DG ist noch Gipskarton sichtbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminde-  
rungen: keine

### 5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 2 Hauseingangspodeste

besondere Einrichtungen: siehe Beschreibung der Nutzungseinheiten

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: siehe Beschreibung der Nutzungseinheiten

wirtschaftliche Wertminde-  
rungen: Die Gebäude sind nicht eingemessen.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.  
Es sind jedoch Rissbildungen im Innenbereich und kleinere Un-  
terhaltungsbesonderheiten vorhanden.

### **5.3 Nebengebäude**

Schuppen (rd. 2,4 m x 3,0 m)

### **5.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
geschwungene Wegebefestigung an der Nordseite im Bereich der Hauseingänge mit rotem Klinker und Granitkante, im Übrigen hausumlaufende Wegebefestigung mit Betonplatten;  
Südwestterrasse im Bereich Wohnzimmer, Küche und HWR sowie kleine Ostterrasse vor der Ankleide, jeweils befestigt mit Betonplatten;  
mit Split befestigte Stellplatzfläche;  
Ziergartenanlage mit Rasenflächen, Obstbäumen und sonstigen Pflanzungen;  
Einfriedung (Hecken, Holzschutzzelemente)



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 25813 Simonsberg, Rieke Reech 6a zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Simonsberg, Blatt 607:

| lfd. Nr.<br>im BV: | Gemarkung: | Flur, Flurstück: | Wirtschaftsart und Lage: | Anschrift:     | Größe:             |
|--------------------|------------|------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 2                  | Simonsberg | 11, 74           | Gebäude- und Freifläche  | Rieke Reech 6a | 791 m <sup>2</sup> |

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht bzw. in diesem Fall die gewerbliche Nutzung des Grundstücks im Bebauungsplan festgesetzt ist. Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag als Finanz- und Versicherungsmaklerbüro mit Betreiberwohnung genutzt. Grundsätzlich wären auch andere gewerbliche Nutzungen denkbar, wie z. B. als Kosmetikstudio o. ä. Es wird dringend empfohlen, beabsichtigte Nutzungsänderungen vor einer vermögensmäßigen Disposition mit der Gemeinde sowie der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



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

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

### 6.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein Bodenrichtwert für Mischgebiete vor (40,00 €/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2022, baureifes Land, beitragsfrei, eingeschossig), mit dem Hinweis "Verkaufspreis der Gemeinde". Der örtliche Gutachterausschuss führt hierzu in seinen Erläuterungen der Bodenrichtwerte aus:

"Verkaufspreis der Stadt/Gemeinde

In diesen Bodenrichtwert-Zonen lagen zur Ableitung der Bodenrichtwerte nur Festpreise der Stadt / Gemeinde vor. D.h. die Kaufpreise sind zum einen nicht unter den Gegebenheiten des üblichen Marktgeschehens entstanden, zum anderen sind die Verkäufe i.d.R. ohne eine Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Lagen, etc. entstanden."

Dieser Bodenrichtwert ist entsprechend o. g. Definition für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht geeignet. Um Anreize zur Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen, sind die Verkaufspreise der Gemeinden oftmals subventioniert.

Die Bodenwertermittlung wird daher auf Grundlage des benachbarten Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen durchgeführt (70,00 €/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2022, baureifes Land, beitragsfrei, eingeschossig, Grundstücksfläche 1.100 m<sup>2</sup>).

Begründung:

Klassische Mischgebiete haben in der Regel eine höhere bauliche Ausnutzung als reine Wohngebiete. Typisch ist eine mehrgeschossige Bauweise mit Ladennutzung im Erdgeschoss (deutlich höheren Mieten als für Wohnen). In den Obergeschossen befinden sich häufig Wohnungen und ggf. auch Büros oder Praxen. I. d. R. ist dadurch der Bodenrichtwert höher als in reinen Wohngebieten. Solche Mischgebiete befinden sich z. B. in der Husumer Innenstadt. Hier ließe sich der Bodenwert mittels Mietsäulenverfahren herleiten.

In der ländlich geprägten Gemeinde Simonsberg entspricht die Bauweise im Mischgebiet des Bewertungsobjektes jedoch äußerlich einem klassischen Wohngebiet. Entsprechend des gültigen Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise zulässig. Dies entspricht der Bauweise der benachbarten Wohnhäuser. Die bauliche Ausnutzung ist für den Bereich des Bewertungsobjektes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 etwas höher festgesetzt als im übrigen Bereich des Bebauungsplans (GRZ 0,20). Die bauliche Ausnutzung der übrigen Bebauung in der Siedlung schwankt stark. Sie wird im Mittel auf ebenfalls rd. 20 % der Grundstücksfläche geschätzt.

Für Wohnungen und Büros wurden in der Vergangenheit in etwa vergleichbare Mieten gezahlt. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinen statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2017-2021 "Wohnungs- und Büromieten", Erhebungszeitraum 2014 bzw. 2016. Gemäß den aktuellen Marktbereichen des IVD Nord und der Fa. Otto Stöben liegen die Abschlussmieten für Büronutzungen unterhalb der erzielbaren Wohnungsmieten. Gemäß vdp-Index sind die Wohnungsmieten in Deutschland seit 2010 deutlich stärker



gestiegen als die Büromieten (Index in Q3/2022 Wohnungsmieten-Neuverträge: 181,7, Büromieten-Neuverträge: 139,3, 2010 = 100).

Die abweichende Art der baulichen Nutzung wird bei der Anpassung des Bodenrichtwertes an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land                      |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)                   |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                                |
| Geschossflächenzahl (GFZ)    | = | k. A. (geschätzt im Ø auf rd. 0,20) |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I                                   |
| Anbauart                     | = | k. A. (i. d. R. freistehend)        |
| Bauweise                     | = | k. A. (i. d. R. offen)              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.100 m <sup>2</sup>                |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                         |
|------------------------------|---|-------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 15.11.2022              |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung    | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                    |
| Geschossflächenzahl (GFZ)    | = | 0,25                    |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I                       |
| Anbauart                     | = | freistehend             |
| Bauweise                     | = | offen                   |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 791 m <sup>2</sup>      |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 15.11.2022           | × 0,98           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |               |             |        |    |
|---|---------------|-------------|--------|----|
| Lage  | mittlere Lage | gute Lage   | × 1,21 | E2 |
| Anbauart  | freistehend   | freistehend | × 1,00 |    |

|   |                   |                         |   |                              |    |
|---|-------------------|-------------------------|---|------------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung   | W (Wohnbaufläche) | M (gemischte Baufläche) | × | 0,90                         | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                 |                   |                         | = | 74,71 €/m <sup>2</sup>       |    |
| GFZ   | 0,2               | 0,25                    | × | 1,03                         | E4 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 1.100             | 791                     | × | 1,03                         | E5 |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land    | baureifes Land          | × | 1,00                         |    |
| Vollgeschosse   | I                 | I                       | × | 1,00                         |    |
| Bauweise  | offen             | offen                   | × | 1,00                         |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                   |                         | = | <b>79,25 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |            | Erläuterung                  |
|---|------------|------------------------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | =          | <b>79,25 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche  | ×          | 791 m <sup>2</sup>           |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | =          | 62.686,75 €                  |
|   | <b>rd.</b> | <b>62.700,00 €</b>           |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 insgesamt **62.700,00 €**.

### 6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Bodenrichtwerte haben sich in den vergangenen Jahren in Simonsberg, OT Finkhaushallig wie folgt entwickelt:

- 31.12.2013: 50 €/m<sup>2</sup>
- 31.12.2016: 55 €/m<sup>2</sup>
- 31.12.2018: 65 €/m<sup>2</sup>
- 01.01.2022: 70 €/m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert ist zwischen 2013 und 2022 um jährlich rd. 5 % gestiegen. Seit Mitte dieses Jahres haben die Immobilienpreise jedoch wieder nachgegeben. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag wird daher hier eine jährliche Bodenwertänderung von -2,0 % angesetzt.

(vgl. hierzu auch meine Ausführungen unter Kapitel 1) zur aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation)

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

|                         |   |            |        |
|-------------------------|---|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag |   | 15.11.2022 |        |
| BRW-Stichtag            | - | 01.01.2022 |        |
| Zeitdifferenz           | = | 0,87       | Jahre  |
| Bodenwertdynamik b      | x | -2         | %/Jahr |
| insgesamt               |   | -1,74      | %      |

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 0,98**



## E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Das Bewertungsobjekt hat seinen straßenabgewandten Garten nach Süden und Osten sowie die Hauptterrasse in SW-Ausrichtung. Diese ist von der Straße aus nicht einsehbar. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 vergeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sackgassenendlage. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,10 vergeben.

Das Bewertungsobjekt verfügt nach Osten hin über einen freien Blick über das Marschenland. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,10 vergeben.

Die zeitweisen Geruchsimmissionen des westlich gelegenen Schweinemastbetriebes betrifft sämtliche Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Die sich hieraus ergebenden Lagenachteile sind daher in dem veröffentlichten Bodenrichtwert bereits enthalten.

Die zeitweisen Immissionen (Geräusche, Schattenwurf) der östlich der Siedlung gelegenen Windenergieanlagen betreffen nur einen Teil der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Diese Lagenteile sind daher nur zum Teil in dem veröffentlichten Bodenrichtwert enthalten. Es wird daher ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 angesetzt.

Insgesamt ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,21 (= 1,09 x 1,10 x 1,10 x 0,95).

## E3

Der Bodenrichtwert ist für Wohnbauflächen definiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in einem festgesetzten Mischgebiet. Auf dem Bewertungsgrundstück sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück eine Betriebsleiterwohnung im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig.

Zur Abschätzung des Werteeinflusses wurde die vergleichbare Gemeinde Friedrichstadt in Nordfriesland herangezogen. Hier beträgt der Bodenrichtwert per 01.01.2022 für das Mischgebiet 60 €/m<sup>2</sup> und für Wohnbauflächen ohne Innenstadt und ohne Wasserblick 75 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt demnach für das Mischgebiet rd. 80 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen. In Friedrichstadt weicht der Mischgebietscharakter hinsichtlich Lage an der B202 und der örtlichen Bebauung jedoch wesentlich stärker von einem typischen Wohngebiet ab. Der Umrechnungsfaktor wird daher um 50 % gedämpft, so dass hier ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 angesetzt wird.

Ein Wertabschlag ist grundsätzlich angemessen, da die örtlichen Mieten für Büros entsprechend der vorliegenden Marktberichte unterhalb der Mieten für Wohnungen liegen. Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte liegen zudem regelmäßig über denen für reine Wohnnutzung, was das höhere Investorenrisiko widerspiegelt.

#### **E4 - GFZ-Umrechnung**

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

##### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 826

|                         | <b>GFZ</b> | <b>Koeffizient</b> |
|-------------------------|------------|--------------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 0,25       | 0,70               |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 0,20       | 0,68               |

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,03**

#### **E5 - Grundstücksflächen-Umrechnung**

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

##### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

|                         | <b>Fläche</b> | <b>Koeffizient</b> |
|-------------------------|---------------|--------------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 791,00        | 0,96               |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 1.100,00      | 0,93               |

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,03**



## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückseinertrages dar.

### 6.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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



Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### 6.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                   | Mieteinheit |  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |               |              |
|--------------------------------------|-------------|--|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
|                                      | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage                               |                             | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäftshaus mit Schuppen | 1           | Betreiberwohnung EG, DG                    | 152                         | 7,89                                  | 1.200,00      | 14.400,00    |
|                                      | 2           | Gewerbe EG (Büro oder alternative Nutzung) | 52                          | 7,50                                  | 390,00        | 4.680,00     |
| Summe                                |             |  | 204                         |                                       | 1.590,00      | 19.080,00    |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>19.080,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)          | – 4.197,60 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 14.882,40 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>2,25 % von 62.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                     | – 1.410,75 €            |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 13.471,65 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 68 Jahren Restnutzungsdauer | × 34,656                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 466.873,50 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 62.700,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 529.573,50 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 529.573,50 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 5.000,00 €</b>     |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 524.573,50 €</b>   |
|   | <b>rd. 525.000,00 €</b> |



#### 6.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde im vorliegenden Gutachten auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen unter Plausibilisierung mit den Veröffentlichungen aus den nachfolgend genannten Marktberichten als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Für den Kreis Nordfriesland existiert kein Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage und einfacher Geschäftslage rd. 2 km südlich von Husum in der Gemeinde Simonsberg im Ortsteil Finkhaushallig. Die Ausstattung ist gehoben.

|  | <u>monatlicher Mietwert</u>                                  | <u>Definition</u>   |
|--|--|---|
| Gutachterausschuss Kreis Nordfriesland, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2017 bis 2021: | Ø 6,30 €/m <sup>2</sup><br>(3,50 – 9,80 €/m <sup>2</sup> )   | Husum, Wohnungs- und Büromieten, 1. OG, Innenstadt, Erhebung 2014, Wohnfläche Ø 107 m <sup>2</sup> (40 – 246 €/m <sup>2</sup> )         |
| Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten für das Postleitzahlengebiet                              | Ø 8,38 €/m <sup>2</sup><br>7,24 € bis 9,50 €/m <sup>2</sup>  | <u>Vergleichsmiete</u> für Wohnungen in der Baujahresklasse ab 2016, Stichtag 01.01.2022, Größenklasse ab 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|  | Ø 8,79 €/m <sup>2</sup><br>7,24 € bis 10,41 €/m <sup>2</sup> | <u>Vergleichsmiete</u> für Häuser in der Baujahresklasse ab 2016, Stichtag 01.01.2022, Größenklasse ab 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche    |
| Immobilienscout24.de   | 7,41 €/m <sup>2</sup>  | durchschnittlicher <u>Angebotspreis</u> für Häuser zur Miete in Simonsberg in der Lage des Bewertungsobjektes in Q4/2022                |
|  | 7,96 €/m <sup>2</sup>  | durchschnittlicher <u>Angebotspreis</u> für Wohnungen zur Miete in Simonsberg in der Lage des Bewertungsobjektes in Q4/2022             |

|   |  |  |
|---|--|--|
| OTTO STÖBEN Marktbericht<br>II/2022       | 8,00 €/m <sup>2</sup> /  | Husum, Wohnungsmiete, Wohnlage und Ausstattung einfach/mittel/gut, 3 Zimmer, nettokalt 70 m <sup>2</sup>   |
|   | 9,00 €/m <sup>2</sup> /  |  |
|   | 11,00 €/m <sup>2</sup>   |  |
|   | 5,00 €/m <sup>2</sup> /  | Husum, Büroflächenmiete, Lage und Ausstattung einfach/mittel/gut   |
|   | 6,00 €/m <sup>2</sup> /  |  |
|   | 8,50 €/m <sup>2</sup>  |  |
| IVD-Nord Immobilienpreis-<br>spiegel 2022 | 7,00 €/m <sup>2</sup>  | Husum, Wohnungsmieten, Bestand, monatliche Nettokaltmiete als aktuelle Wiedervermietungs- bzw. Neuvermietungs-mieten, einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnwert (wohnwerttypische Größe und Ausstattung, Regelfall 70 m <sup>2</sup> , 3 Zimmer)                   |
|   | 8,50 €/m <sup>2</sup>  |  |
|   | 9,50 €/ m <sup>2</sup>   |  |
|   | 11,50 €/m <sup>2</sup>   |  |
|   | 700 €  | Husum, freistehende EFH (inkl. Garage), Bestand, monatliche Nettokaltmiete als aktuelle Wiedervermietungs- bzw. Neuvermietungs-mieten, einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnwert (100 m <sup>2</sup> /125 m <sup>2</sup> /150 m <sup>2</sup> /200 m <sup>2</sup> ) |
|   | 950 €  |  |
|   | 1.300 €  |  |
| 1.600 €                                   | Husum, Büromieten, Bestand, einfacher/mittlerer/guter Nutzungswert |  |
| 4,50 €/m <sup>2</sup>                     |  |  |
| 6,50 €/m <sup>2</sup>                     |  |  |
|   | 9,00 €/ m <sup>2</sup>   |  |

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Liegenschaftszinssätze. Die Daten des Grundstücksmarktberichtes des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg sind nicht mehr aktuell genug.

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

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



Marktdatenportal  
bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. (vgl. die Erläuterungen in der Sachwertermittlung)

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel und Bauschäden                        | -4.000,00 €             |
| • Baumängel und Bauschäden, pauschal rd.        | -4.000,00 €             |
| Sonstiges                                       | -1.000,00 €             |
| • fehlende Einmessung der Gebäude, pauschal     | -1.000,00 €             |
| Summe   | -5.000,00 €             |



## 6.5 Sachwertermittlung

### 6.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 6.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.



## Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

## Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

## Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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



## **Gesamtnutzungsdauer**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, 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 des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese



Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### 6.5.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                 | Wohn- und Geschäftshaus       | Schuppen                |
|--|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                               | pauschale Wertschätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 394,00 m <sup>2</sup>         |                         |
| <b>Baupreisindex (BPI) 15.11.2022 (2010 = 100)</b> | 167,7                         |                         |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                               |                         |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 980,00 €/m <sup>2</sup> BGF   |                         |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.643,46 €/m <sup>2</sup> BGF |                         |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                               |                         |
| • Normgebäude                                      | 647.523,24 €                  |                         |
| • Zu-/Abschläge                                    | -35.000,00 €                  |                         |
| • besondere Bauteile                               |                               |                         |
| • besondere Einrichtungen                          |                               |                         |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,00                          | 1,00                    |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 612.523,24 €                  |                         |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                               |                         |
| • Modell   | linear                        |                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 74 Jahre                      |                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 68 Jahre                      |                         |
| • prozentual                                       | 8,11 %                        |                         |
| • Faktor   | 0,9189                        |                         |
| <b>Zeitwert</b>                                    |                               |                         |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 562.847,61 €                  |                         |
| • besondere Bauteile                               | 6.000,00 €                    |                         |
| • besondere Einrichtungen                          | 4.400,00 €                    |                         |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 573.247,61 €                  | 500,00 €                |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>             | <b>573.747,61 €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>             | + 28.687,38 €           |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b> | = 602.434,99 €          |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>              | + 62.700,00 €           |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                              | = 665.134,99 €          |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                   | × 0,85                  |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                   | + 0,00 €                |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>             | = 565.364,74 €          |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | - 5.000,00 €            |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                       | = 560.364,74 €          |
|  | <b>rd. 560.000,00 €</b> |

### 6.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--|--|
| 1   | 630,00  | 0,0  | 0,00   |
| 2   | 705,00  | 0,0  | 0,00   |
| 3   | 860,00  | 38,3   | 329,38   |
| 4   | 1.085,00  | 45,7   | 495,85   |
| 5   | 1.375,00  | 16,0   | 220,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 3,8 |   |  | = 1.045,23   |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.045,23 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße x 0,91

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- fehlender Keller x 1,03

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 979,69 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 980,00 €/m<sup>2</sup> BGF

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

| Bezeichnung  | Zu-/Abschlag |
|--|--------------|
| teilweise Öffnung bis zum Dachbereich, weniger Wohnfläche als beim tabellierten Standardobjekt, pauschal rd. | -35.000,00 € |
| Summe  | -35.000,00 € |

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| 2 Eingangspodeste  |                    | 6.000,00 €           |
| Summe              |                    | 6.000,00 €           |

## Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

| besondere Einrichtungen                          | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--|--------------------|----------------------|
| Restwert Teeküche (6 Jahre alt), pauschal rd.    |                    | 400,00 €             |
| Restwert Einbauküche (6 Jahre alt), pauschal rd. |                    | 4.000,00 €           |
| Summe  |                    | 4.400,00 €           |

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor



angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (573.747,61 €) | 28.687,38 €                      |
| Summe   | 28.687,38 €                      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,8 beträgt demnach rd. 74 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 2016 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Es wurden daher keine Modernisierungspunkte vergeben.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und



- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 2016 = 6 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 6 Jahre =) 68 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 68 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Sachwertfaktoren. Der benachbarte Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg veröffentlicht nur Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke. Diese sind zudem nicht mehr aktuell genug.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- des aktuellen lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal für reine Wohnnutzung,
- eigener Ableitungen der Sachverständigen zur Anpassung des vorgenannten Sachwertfaktors an die spezielle Objektart sowie
- unter Plausibilisierung mit der Relation der im Grundstücksmarktbericht des Kreises Dithmarschen veröffentlichten Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Einfamilienhausnutzung und (teil)gewerblicher Nutzung

geschätzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |   | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|-------------------------|
| Baumängel und Bauschäden                        |   | -4.000,00 €             |
| •   | Baumängel und Bauschäden, pauschal rd.    | -4.000,00 €             |
| Sonstiges                                       |   | -1.000,00 €             |
| •   | fehlende Einmessung der Gebäude, pauschal | -1.000,00 €             |
| Summe   |   | -5.000,00 €             |



## 6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **560.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **525.000,00 €**  
ermittelt.

### 6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in mangelhafter Qualität (ungenauer Bodenwert, abgeschätzter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in mittlerer Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlich abgeleiteter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[560.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 525.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = 539.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 540.000,00 \text{ €}$ .



### 6.6.5 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert wurde anhand der nachfolgend aufgeführten Marktdaten plausibilisiert. Hierbei handelt es sich i. W. um Daten für Einfamilienhäuser. Kaufpreise für Einfamilienhäuser mit Mischnutzung (hier rd. 25 % gewerblich) liegen i. d. R. unterhalb der Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke mit reiner wohnbaulicher Nutzung. Im vorliegenden Fall ist der potenzielle Käuferkreis verglichen mit reinen Einfamilienhäusern durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan spürbar eingeschränkt. (Ausnahme: je Grundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Aufsichtspersonal im räumlichen Zusammenhang des Betriebes zulässig.)

#### 1) Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses angefordert. Angefragt wurden bebaute Grundstücke in der Gemeinde Simonsberg, Baujahr 2000 oder jünger, Vertragsabschluss seit 01/2021. Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen keinerlei Kauffälle mit diesen Merkmalen vor. Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland verweigert leider die Auskunft zu vergleichbaren Objekten in vergleichbaren Lagen außerhalb der Gemeindegrenze.

#### 2) IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2022

Hier sind folgende Preise für die Stadt Husum genannt:

|                     | freistehende Eigenheime<br>(Bestand, bezugsfrei, inkl. Garage, Grundstück Regelfall 600-800 m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|--|
| einfacher Wohnwert  | 165 T€ (100 m <sup>2</sup> )   |
| mittlerer Wohnwert  | 230 T€ (125 m <sup>2</sup> )   |
| guter Wohnwert      | 310 T€ (150 m <sup>2</sup> )   |
| sehr guter Wohnwert | 550 T€ (200 m <sup>2</sup> )   |

|  | Renditehäuser – Zinshäuser<br>Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete ohne Betriebskosten, ab 3 WE, ohne gewerblichen Flächenanteil |
|--|--|
| einfacher Wohnwert                     | 13,50  |
| mittlerer Wohnwert                     | 16,50  |
| guter Wohnwert                         | 19,00  |
| Spitzen- bzw. Höchstpreise in Toplagen | 21,00  |

Definitionen:

|         | Wohnwert  |
|---------|---|
| einfach | nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Lagetypische Grundstücksgröße. |
| mittel  | Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Lagetypische Grundstücksgröße.                                       |
| gut     | Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung, in ruhiger guter Wohnlage   |

Rohertragsvervielfältiger für gemischt genutzte Objekte werden leider nicht veröffentlicht.

### 6.6.5 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert wurde anhand der nachfolgend aufgeführten Marktdaten plausibilisiert. Hierbei handelt es sich i. W. um Daten für Einfamilienhäuser. Kaufpreise für Einfamilienhäuser mit Mischnutzung (hier rd. 25 % gewerblich) liegen i. d. R. unterhalb der Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke mit reiner wohnbaulicher Nutzung. Im vorliegenden Fall ist der potenzielle Käuferkreis verglichen mit reinen Einfamilienhäusern durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan spürbar eingeschränkt. (Ausnahmsweise ist je Grundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Aufsichtspersonal im räumlichen Zusammenhang des Betriebes zulässig.)

#### 1) Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses angefordert. Angefragt wurden bebaute Grundstücke in der Gemeinde Simonsberg, Baujahr 2000 oder jünger, Vertragsabschluss seit 01/2021. Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen keinerlei Kauffälle mit diesen Merkmalen vor. Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland erteilt leider keine Auskunft zu vergleichbaren Objekten in vergleichbaren Lagen außerhalb der jeweiligen Gemeindegrenze.

#### 2) IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2022

Hier sind folgende Preise für die Stadt Husum genannt:

|                     | freistehende Eigenheime<br>(Bestand, bezugsfrei, inkl. Garage, Grundstück Regelfall 600-800 m²) |
|---------------------|---|
| einfacher Wohnwert  | 165 T€ (100 m²)   |
| mittlerer Wohnwert  | 230 T€ (125 m²)   |
| guter Wohnwert      | 310 T€ (150 m²)   |
| sehr guter Wohnwert | 550 T€ (200 m²)   |

|  | Renditehäuser – Zinshäuser<br>Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete ohne Betriebskosten, ab 3 WE, ohne gewerblichen Flächenanteil |
|--|--|
| einfacher Wohnwert                     | 13,50  |
| mittlerer Wohnwert                     | 16,50  |
| guter Wohnwert                         | 19,00  |
| Spitzen- bzw. Höchstpreise in Toplagen | 21,00  |

#### Definitionen:

|         | Wohnwert  |
|---------|---|
| einfach | nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Lagetypische Grundstücksgröße. |
| mittel  | Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Lagetypische Grundstücksgröße.                                       |
| gut     | Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung, in ruhiger guter Wohnlage   |

Rohertragsvielfältiger für gemischt genutzte Objekte werden leider nicht veröffentlicht.



3) *Otto Stöben Marktbericht II/2022*

|         | EFH Husum                 | EFH Nordfries-<br>land    | Kapitalanlagen<br>Husum   |
|---------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| einfach | 1.200,00 €/m <sup>2</sup> | 750,00 €/m <sup>2</sup>   | 1.050,00 €/m <sup>2</sup> |
| mittel  | 2.000,00 €/m <sup>2</sup> | 1.400,00 €/m <sup>2</sup> | 1.600,00 €/m <sup>2</sup> |
| gut     | 2.800,00 €/m <sup>2</sup> | 1.800,00 €/m <sup>2</sup> | 2.000,00 €/m <sup>2</sup> |

Definitionen:

|         | Wohnlage  | Ausstattung      |
|---------|-----------|------------------|
| einfach | einfach   | einfach          |
| mittel  | mittel    | durchschnittlich |
| gut     | bevorzugt | exklusiv         |

4) *LBS Immobilienmarktatl 2022 „Regionen in Schleswig-Holstein“*

Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand sind hier folgende durchschnittliche Preise veröffentlicht:

|            | 2020                      | 2022                      |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| Husum      | 2.008,00 €/m <sup>2</sup> | 2.854,00 €/m <sup>2</sup> |
| Simonsberg | 2.490,00 €/m <sup>2</sup> | 3.120,00 €/m <sup>2</sup> |

Zur Gemeinde Simonsberg ist zusätzlich vermerkt, dass es dort gegenwärtig sehr wenig Angebote gibt.

5) *ImmowertReport Sprengnetter vom 22.11.2022*

Für ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 mit 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird für die Lage des Bewertungsobjektes ein geschätzter Marktwert von 582.000,00 € ausgewiesen (entspricht einer gehobenen Ausstattung). Bei abweichender Ausstattung des Bewertungsobjektes vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung, ergeben sich abweichende Marktwerte. Diese reichen von 453.000,00 € (einfache Ausstattung) bis 698.000,00 € (stark gehobene Ausstattung).

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes ist gehoben bis in Teilen stark gehoben. Jedoch handelt es sich nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um ein gemischt genutztes Objekt.

6) *ImmobilienScout24.de*

Der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser zum Kauf in der Lage des Bewertungsobjektes (i. d. R. EFH) wird in Q4/2022 mit 2.727 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

### 6.6.6 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit

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

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

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

- 1. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
- 2. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat“ des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert“) und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
- 3. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (...)*
- 4. Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (...). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
  - für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (...);*
  - deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (...),*
  - mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*
  - mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (...).*
- 5. Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste“ Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.“*

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



*„bis zu +/- 20 bis +/- 30 %“ des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)*

*akzeptiert (...).*

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

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für ein Wohn- und Geschäftshaus in Form einer Gewerbefläche mit integriertem Einfamilienhaus als Betreiberwohnung im ländlichen Nordfriesland (spezielle Immobilienart, schlechte Datengrundlage) deutlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichsverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

### 6.6.7 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 25813 Simonsberg, Rieke Reech 6a

Grundbuch von Simonsberg, Blatt 607:

| lfd. Nr. im BV: | Gemarkung: | Flur, Flurstück: | Wirtschaftsart und Lage: | Anschrift:     | Größe:             |
|-----------------|------------|------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 2               | Simonsberg | 11, 74           | Gebäude- und Freifläche  | Rieke Reech 6a | 791 m <sup>2</sup> |

wird zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 ohne Zubehör** geschätzt mit rd.

**540.000 €**

**in Worten: Fünfhundertvierzigtausend Euro.**

Der **Wert des Zubehörs** wird zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022** geschätzt mit rd.

**5.000,00 €.**

**in Worten: Fünftausend Euro**

Die Zubehörliste befindet sich in Anlage 13.


Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15.11.2022 inklusive Zubehör** geschätzt mit rd.

**545.000,00 €.**

**in Worten: Fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro**

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Husum, den 25. November 2022

  
Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge



#### Relative Werte (ohne Zubehör)

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 307 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -25 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>2.647 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>28,3</b>                        |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>36,3</b>                        |



### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**



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

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, regionalisierter Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor, marktübliche Vergleichsmiete, ImmoWertReport, Bad Neuenahr 2022
- [5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
- [7] IVD-Nord – Immobilienpreisspiegel 2022, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
- [8] Otto Stöben, Marktbericht II/2022
- [9] LBS Immobilienmarktatlant 2022 “Regionen in Schleswig-Holstein”
- [10] Gutachterausschuss Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 24.11.2022, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2017- 2021
- [11] Gutachterausschuss Dithmarschen: Grundstücksmarktbericht 2021
- [12] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex Q3.2022

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 11.12.2008
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan vom 05.03.2009
- Anlage 6: Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Flächenberechnungen
- Anlage 9: Beitragssituation
- Anlage 10: Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster
- Anlage 11: Fotoübersichtsplan
- Anlage 12: Fotos
- Anlage 13: Zubehör

Hinweis: Innenfotos können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.



## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000

Seite 1 von 1

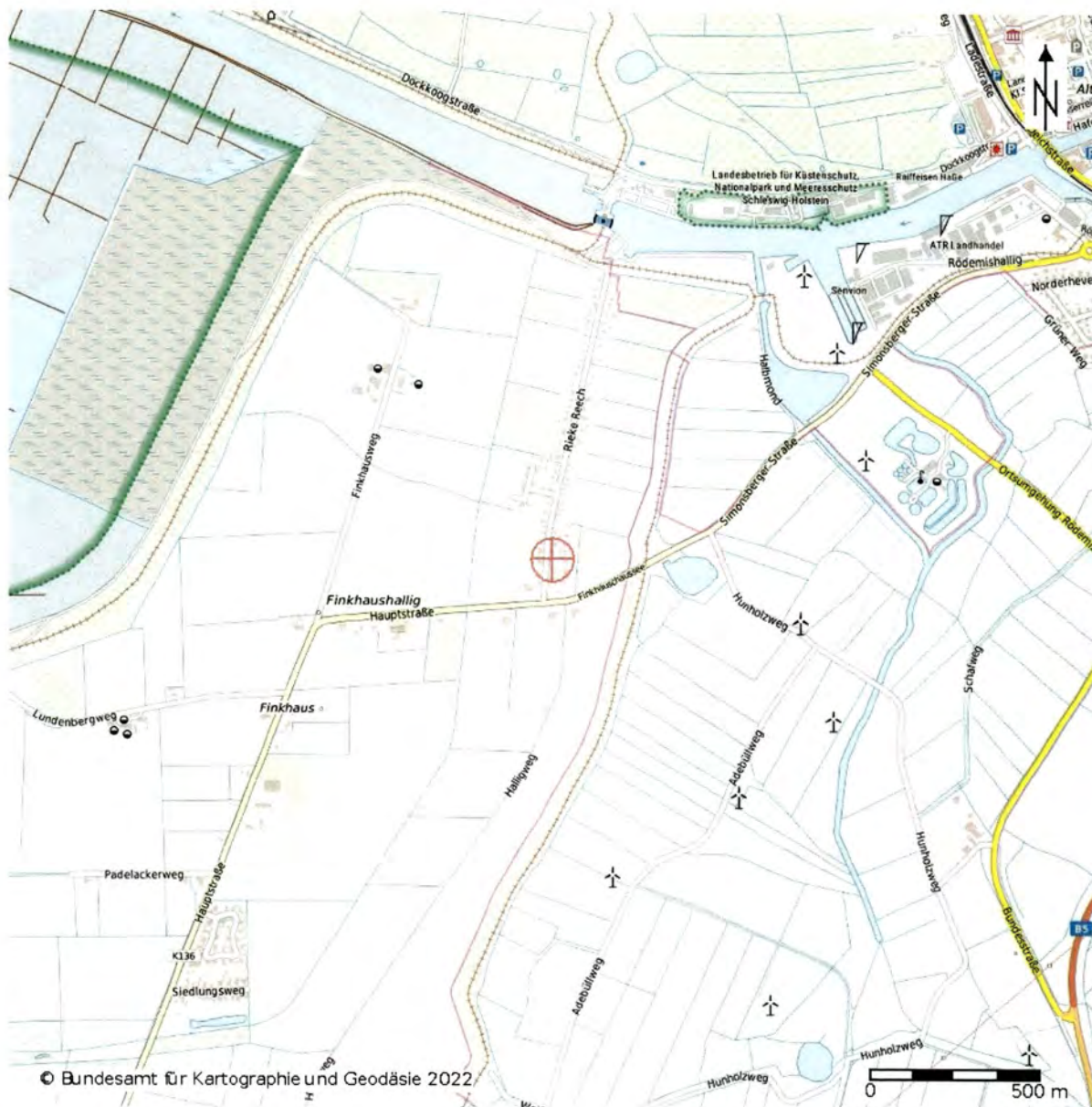


(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



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

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 28.09.2022

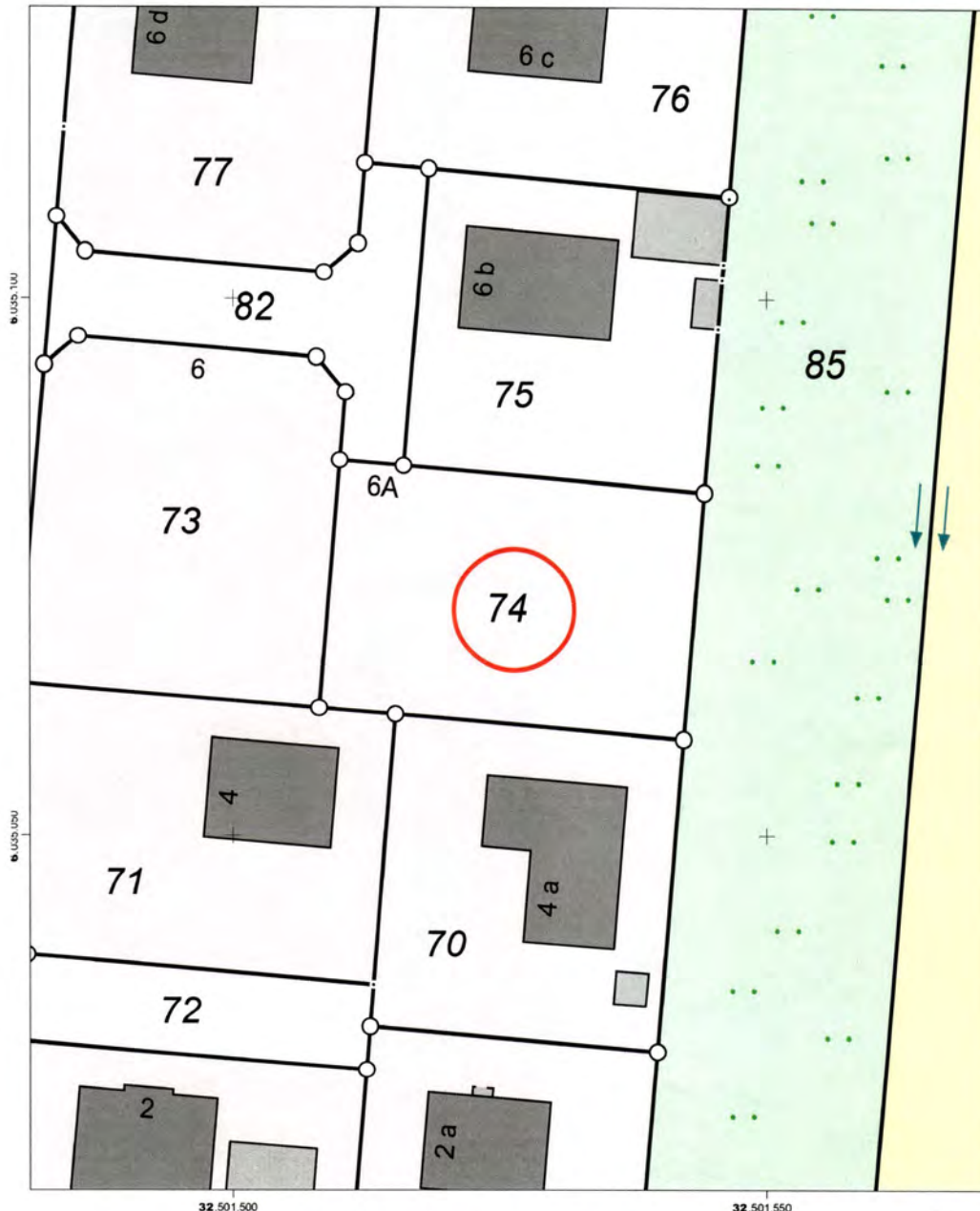
Flurstück: 74  
Flur: 11  
Gemarkung: Simonsberg

Gemeinde: Simonsberg  
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0  
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de

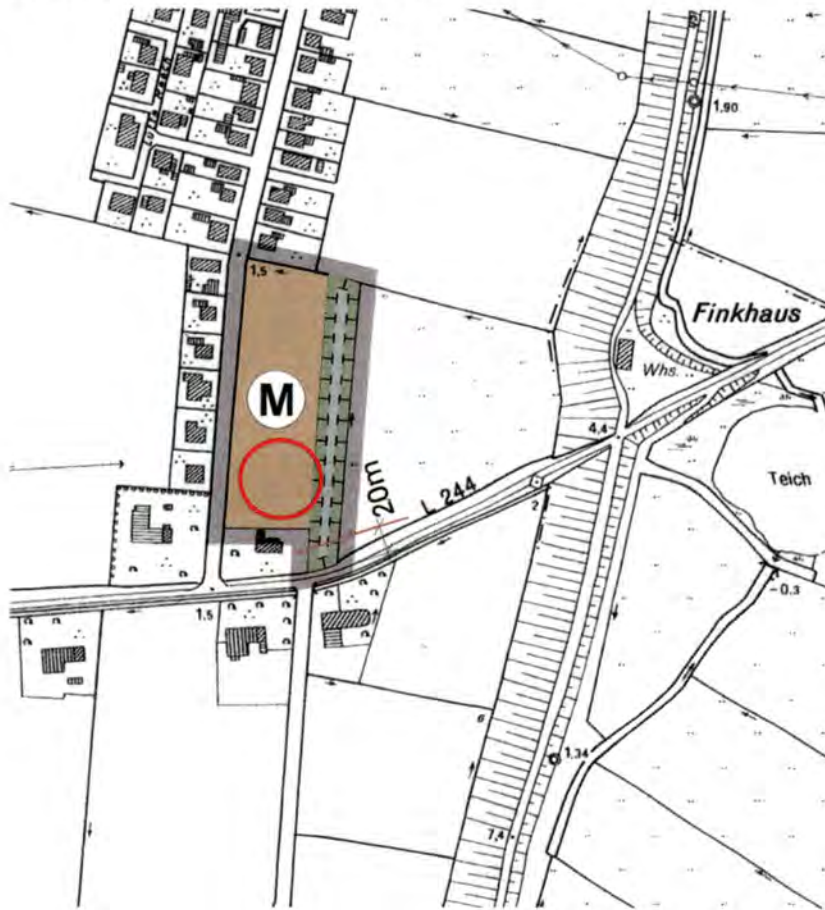


Maßstab: 1:500 Meter  
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

## Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 11.12.2008






Seite 1 von 1

### Planzeichnung 1: 5000



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### Darstellungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  gemischte Bauflächen  
( § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO )
-  Grünflächen  
( § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB )
-  Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
( § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB )
-  Anbaufreihaltefläche  
( § 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 29 Abs. 1 StrWG )

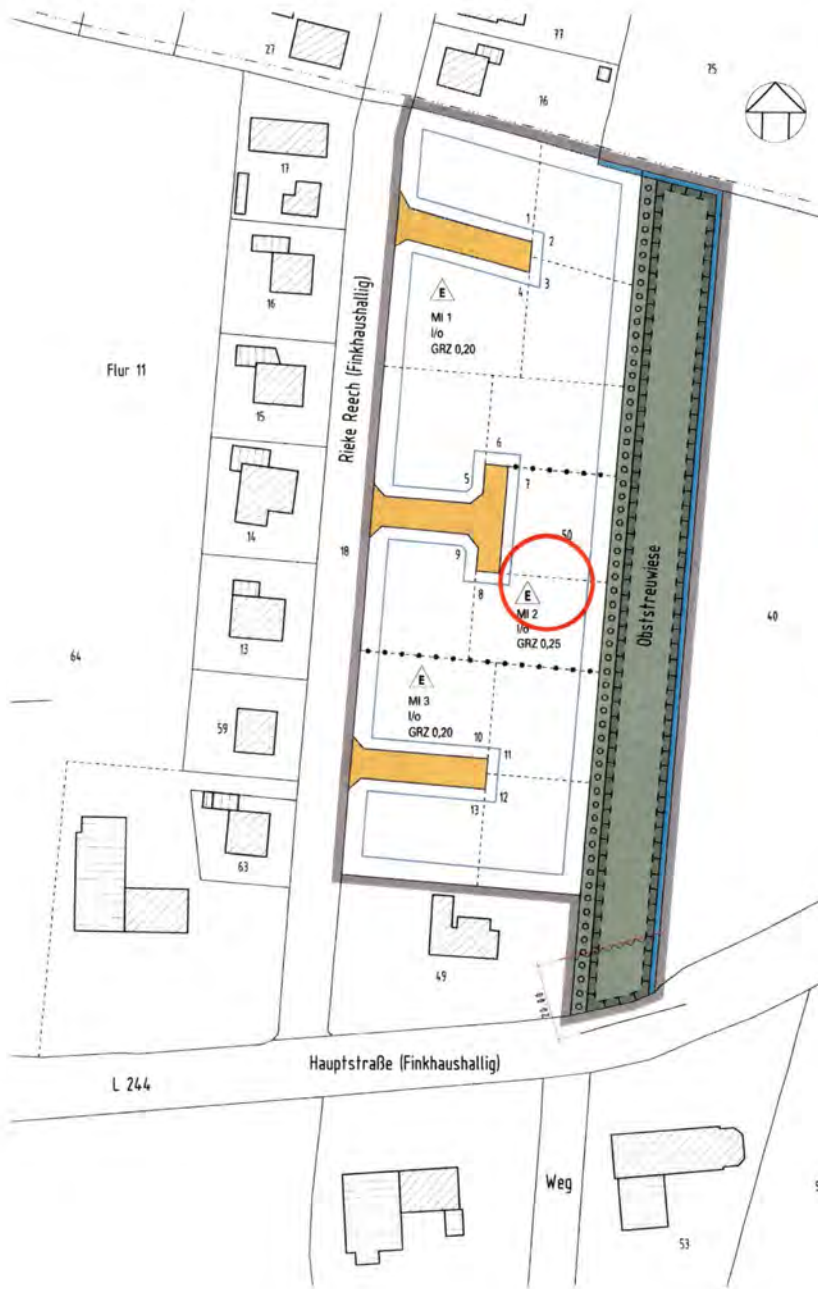
20m



**Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan vom 05.03.2009**

Seite 1 von 2

Planzeichnung Teil A M 1:1000









**Zeichenerklärung**

1. Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl  
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- o** offene Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
-  nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
-  Baugrenze  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
-  Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1, Nr 15 und Abs 6 BauGB)
-  Wasserflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
-  Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 29 und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter

-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  vorhandene Gebäude
- 20** Nummerierung des in Aussicht gestellten Grundstückes
-  Flurgrenze
- Flur 23** Flurbezeichnung
-  20m Anbaufreihaltefläche

## Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan vom 05.03.2009

Seite 2 von 2

### Text Teil B

#### 1. Einschränkungen

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BNVO sind Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. -leiter oder das Aufsichtspersonal im räumlichen Zusammenhang des Betriebes zulässig.

#### 2. Dach

Symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer;

Dachneigung mindestens 30°;

Neigung der Krüppelwalmdachflächen mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen mit Ausnahme von Winkelbauten;

Eindeckung mit Dachpfannen in den Farben: rot, braun, anthrazit, schwarz oder mit

Blechtafeln in den Farben: braun, anthrazit und schwarz.

Max. Firsthöhe 9 m ab Oberkante Gelände des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.

Zulässiger Dachüberstand bis 60 cm mit Ausnahme von überdachten Freisitzen. In Verbindung mit Holzfassaden sind auch Dachüberstände bis 100 cm zulässig.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.

#### 3. Fassade

Verblendmauerwerk oder Holz;

Ab Erdgeschossdecke sind auch kleinteilige Platten (z.B. Kunstschiefer) zulässig.

Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten. Es sind auch Winkelbauten zulässig.

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

#### 4. Sockelhöhe

Maximale Sockelhöhe bis 0,30 m ab Oberkante Gelände des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

#### 5. Traufhöhe

Maximale Traufhöhe 3 m ab Oberkante Gelände des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

#### 6. Wintergärten und Veranden

Wintergärten oder Veranden sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung der Außenwände zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Ansichtsbreite der tragenden Konstruktionsteile darf 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Ziffern 1, 2 und 4 sind hier nicht gültig.

#### 7. Garagen und Nebenanlagen

Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen und Wellplatten und bepflanzten Dächern zulässig. Es sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

#### 8. Einfriedigung

Einfriedigungen an der Straßenfront sind nur aus Holzzäunen oder Wällen bis 100 cm Höhe oder Hecken zulässig.

#### 9. Grünordnerische Festsetzungen

Gehölzanzpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss usw.) unzulässig.



**Anlage 6: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis**

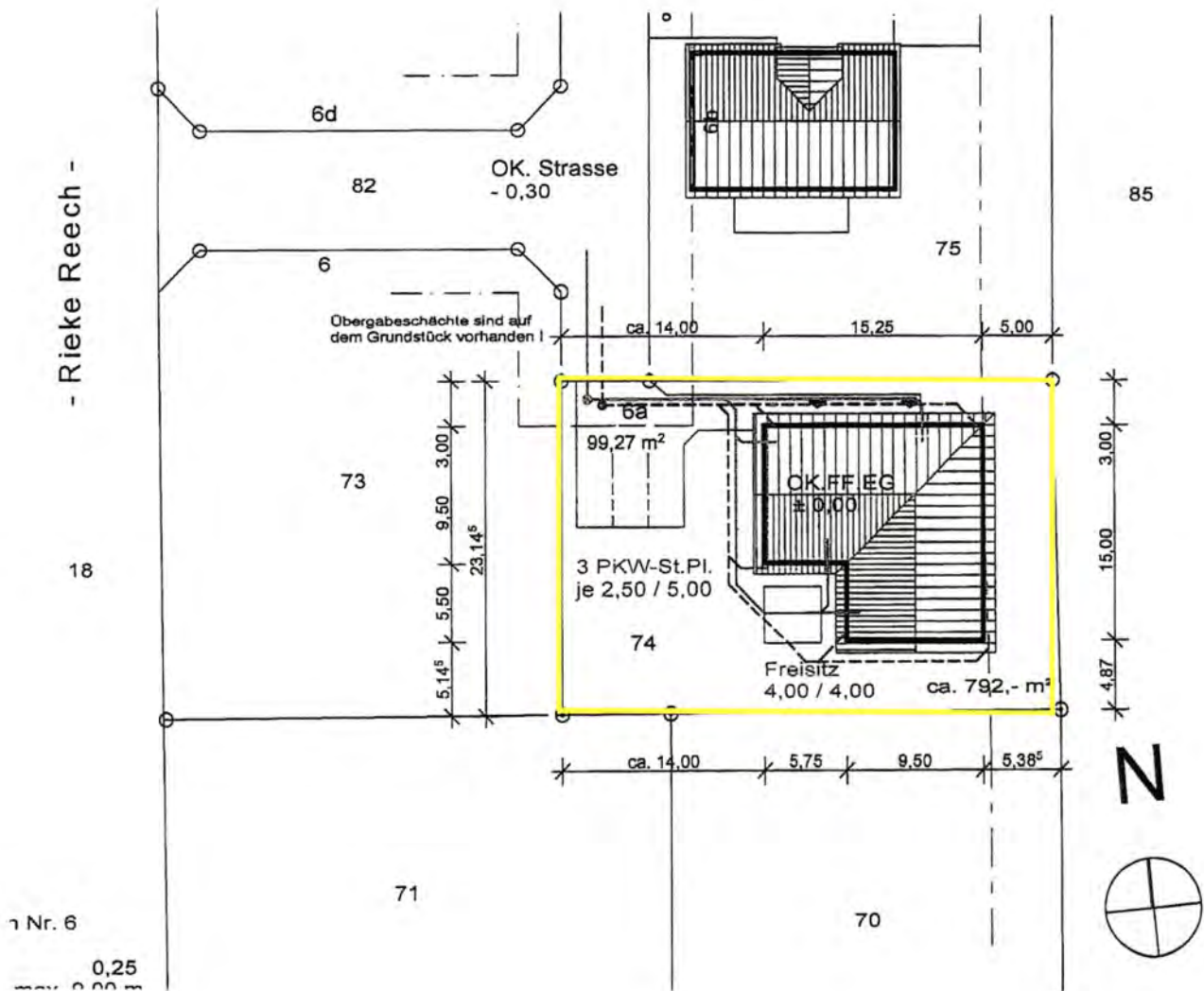
Seite 1 von 1

| Amtsgericht Husum               |   | Grundbuch von Simonsberg      |       |           | Blatt 607  | Bestandsverzeichnis |   |                | Einlegebogen 1 |
|---------------------------------|---|-------------------------------|-------|-----------|--|---------------------|---|----------------|----------------|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Karte |           | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte<br>Wirtschaftsart und Lage | Größe               |   |                |                |
|                                 |   |                               | Flur  | Flurstück |  | ha                  | a | m <sup>2</sup> |                |
| 1                               | 2   | a                             | b     |           | 3  | e                   |   |                |                |
| 1                               |   | Simonsberg                    | 011   | 74        | Gebäude- und Freifläche, Rieke Reech   |                     | 7 | 91             |                |
| 2                               | 1   | Simonsberg                    | 011   | 74        | Gebäude- und Freifläche, Rieke Reech 6 a   |                     | 7 | 91             |                |

21.09.2022 11:41:57 Seite 3 von 12

## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

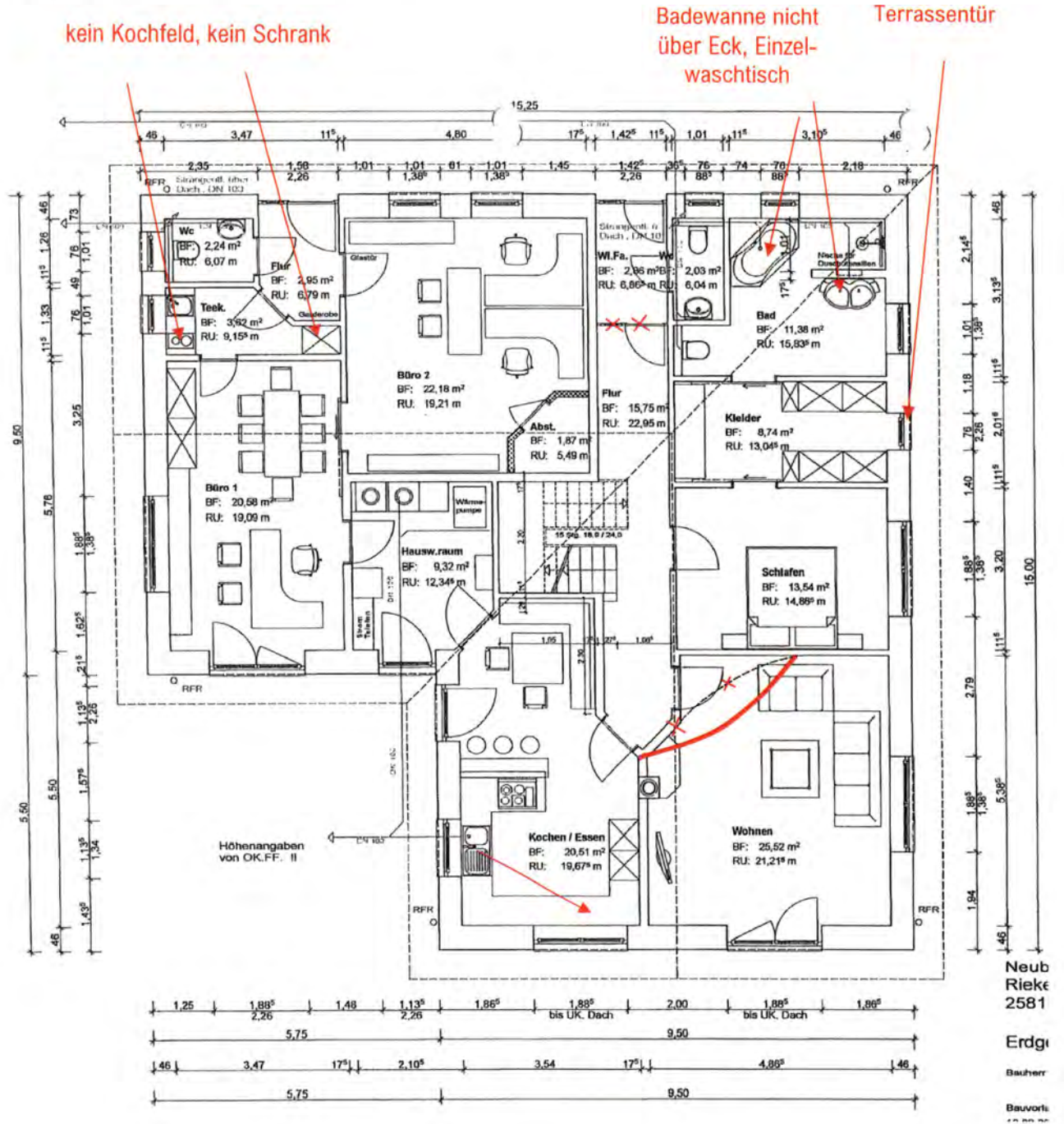


Lageplan, Auszug aus den Bauunterlagen vom 12.02.2015



**Anlage 7: Grundrisse und Schnitte**

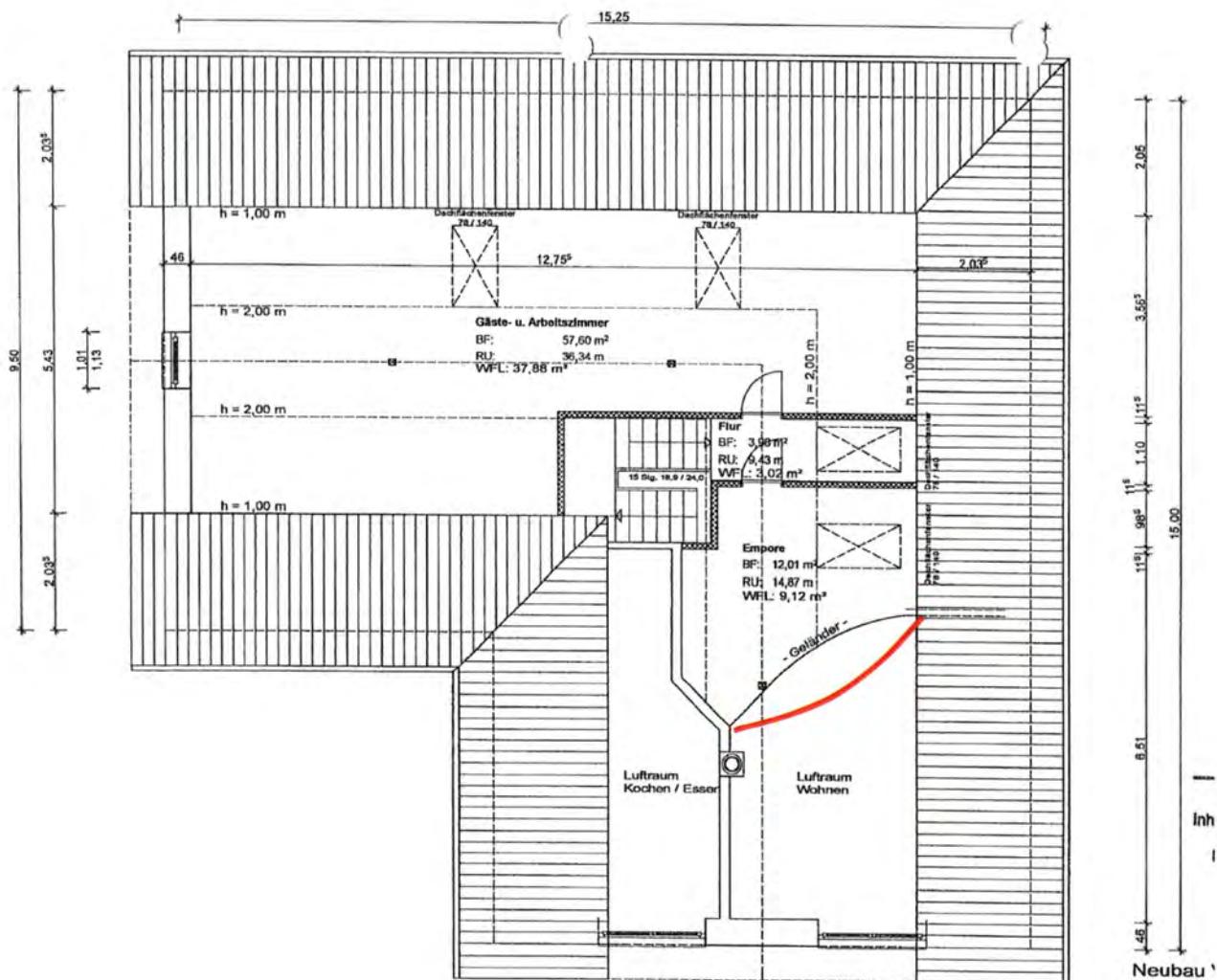
Seite 2 von 4



Erdgeschoss, Auszug aus den Bauunterlagen vom 12.02.2015  
 — geänderte Ausführungen in der Örtlichkeit (i. W.), vgl. auch Fotos

## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4



Neubau  
Rieke Re  
25813 Si

Dachges

Bauherr:

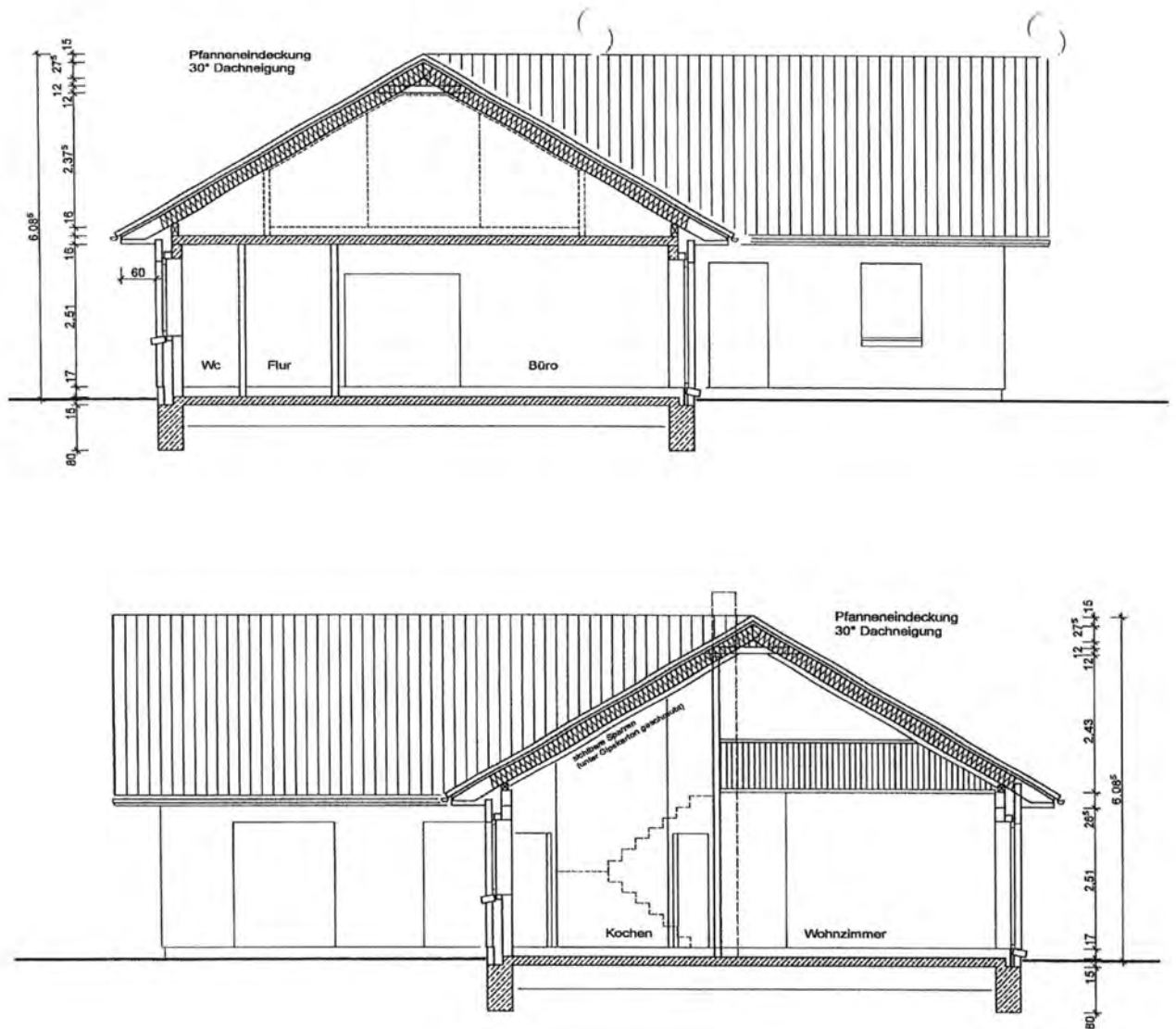
Dachgeschoss, Auszug aus den Bauunterlagen vom 12.02.2015

— geänderte Ausführungen in der Örtlichkeit (i. W.), vgl. auch Fotos



## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Auszug aus den Baunterlagen vom 12.02.2015

## Anlage 8: Flächenberechnungen

Seite 1 von 2

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

Hinweise:

Die Flächenberechnung wurde den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Es wurde ein Putzabzug von pauschal 3 % angebracht.

Die Maße in den Grundrissen wurde durch stichprobenhaftes Aufmaß beim Orstermin überprüft.

Diese Flächenberechnung dient nur dem Zweck in diesem Gutachten (Verkehrswertermittlung) und ist für diesen Zweck ausreichend.

| Nr.                  |                             | WF/NF gem.<br>Bauzeichnung rd.<br>[m <sup>2</sup> ] | WF/NF abzgl. 3 %<br>Putz (pauschal) | Bemerkungen   |
|----------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|
|                      | <u>Erdgeschoss (Büro)</u>   | <u>53</u>   | <u>52</u>                           |   |
| 1                    | Flur                        | 3,0   | 2,9                                 |   |
| 2                    | WC                          | 2,2   | 2,2                                 |   |
| 3                    | Teeküche                    | 3,6   | 3,5                                 |   |
| 4                    | Büro 1                      | 20,6  | 20,0                                |   |
| 5                    | Büro 2                      | 22,2  | 21,5                                |   |
| 6                    | Abstellraum/Technik         | 1,9   | 1,8                                 |   |
|                      | <u>Ergeschoss (Wohnung)</u> | <u>105</u>  | <u>102</u>                          |   |
| 7                    | Flur                        | 14,2  | 13,8                                | abzgl. Fläche unterhalb der Treppe                        |
| 8                    | WC                          | 2,0   | 2,0                                 |   |
| 9                    | Bad                         | 11,4  | 11,0                                |   |
| 10                   | Ankleide                    | 8,7   | 8,5                                 |   |
| 11                   | Schlafen                    | 13,5  | 13,1                                |   |
| 12                   | Wohnen                      | 25,5  | 24,8                                |   |
| 13                   | Kochen/Essen                | 20,5  | 19,9                                |   |
| 14                   | HWR                         | 9,3   | 9,0                                 |   |
| <b>EG gesamt</b>     |                             | <b><u>158</u></b>                                   | <b><u>154</u></b>                   |   |
|                      | <u>Dachgeschoss</u>         | <u>52</u>   | <u>50</u>                           |   |
| 15                   | Flur                        | 3,0   | 2,9                                 |   |
| 16                   | Galerie                     | 10,6  | 10,3                                | dazu pauschal 1,5 m <sup>2</sup> für abweichende Brüstung |
| 17                   | Gästezimmer                 | 37,9  | 36,7                                |   |
| <b>DG gesamt</b>     |                             | <b><u>52</u></b>                                    | <b><u>50</u></b>                    |   |
| <b>EG+DG gesamt</b>  |                             | <b><u>210</u></b>                                   | <b><u>204</u></b>                   |   |
| <b>Anteil Büro</b>   |                             |   | <b><u>52</u></b>                    | <b>25%</b>  |
| <b>Anteil Wohnen</b> |                             |   | <b><u>152</u></b>                   | <b>75%</b>  |



## Anlage 8: Flächenberechnungen

Seite 2 von 2

Berechnung der überbauten Grundfläche sowie der Bruttogrundfläche

### Ermittlung der überbauten Grundfläche (GR)

(auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen)

#### Simonsberg, Rieke Reech 6a

|   | Länge (m) | Breite (m) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | GR gesamt (m <sup>2</sup> ) | Bemerkungen                 |
|---|-----------|------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| (A1) Wohn- und Bürohaus                       | 15,0      | 9,5        | 142,5                    |                             |                             |
| (A2) Wohn- und Bürohaus                       | 9,5       | 5,8        | 54,6                     | 197                         |                             |
| (B) Schuppen, ca.                             | 2,4       | 3,0        | 7,1                      | 7                           | gem. Aufmaß beim Ortstermin |
| <b>überbaute Grundfläche (GR) gesamt, ca.</b> |           |            |                          | <b>204</b>                  |                             |

### Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

(ohne Berücksichtigung der teilweisen Öffnung des EG bis unter die Dachhaut)

#### Simonsberg, Rieke Reech 6a

|  | Länge (m)  | Breite (m) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | BGF Gesamt (m <sup>2</sup> ) | NHK-Typ (NHK 2010)                                     |
|--|------------|------------|--------------------------|------------------------------|--|
| (A1) EG  | (siehe GR) |            | 142,5                    |                              | Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % gewerblicher Anteil) |
| (A2) DG  | (siehe GR) |            | 142,5                    | 285,0                        |  |
| (A2) EG  | (siehe GR) |            | 54,6                     |                              |  |
| (A2) DG  | (siehe GR) |            | 54,6                     | 109,3                        |  |
| <b>BGF für das Einfamilienhaus (A) gesamt, ca.</b> |            |            |                          | <b>394</b>                   |  |

## Anlage 9: Beitragssituation

Seite 1 von 1

# AMT NORDSEE-TREENE

DIE AMTSVORSTEHERIN



Amt Nordsee-Treene - Schulweg 19 - 25866 Mildstedt

Hagge Immobilienwertermittlung  
Tjärke 6a  
25813 Husum

25866 Mildstedt/Nordfriesland  
Schulweg 19

Telefon 04841 992 0  
Telefax 04841 992 255

Fachbereich: Finanzen  
Sachbearbeitung: Herr Strehlow  
Durchwahl: 394  
E-Mail: n.strehlow@amt-nordsee-treene.de  
Aktenzeichen: 626.20  
Schriftstück-ID: 338979  
Datum: 28.09.2022



### Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge

Ihr Zeichen 2022-118 - Rieke Reech 6a, 25813 Simonsberg, Schreiben vom 29.09.2022  
Gemarkung Simonsberg Flur 11, FlSt. 74

Sehr geehrte Frau Hagge,

hiermit wird auf Ihren Wunsch hin mitgeteilt, dass für die o.a. Fläche in der Rieken Reech 6a in 25813 Simonsberg keine rückständigen Erschließungs- und Ausbaubeiträge (BauGB/KAG) von Seiten der Gemeinde Simonsberg bestehen.

Zur Zeit sind dort von der Gemeinde Simonsberg auch keine Erschließungs- sowie Ausbaubeitragspflichtige Maßnahmen geplant und somit in naher Zukunft keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge zu erwarten. Jedoch behält sich die Gemeinde Simonsberg zu jeder Zeit vor, Straßenbaumaßnahmen in Planungen aufzunehmen.

Für Auskünfte zu Baukostenzuschüssen/Anschlussbeiträgen für die öffentliche Abwasserentsorgung darf ich Sie bitten sich an den Wasserverband Treene, Osterwittefeld 40 in 25872 Wittbek zu wenden, da die Gemeinde Simonsberg nicht mehr die Abwasserentsorgung betreibt.

Ferner fragen Sie an bezüglich der Abgabensituation des Objektes. Sollten hier von Ihnen Gebühren oder sonstige Abgaben gemeint sein, darf ich Sie bitten sich an unsere Amtskasse, Herrn Lutz Dolata (App 992-380), zu wenden.

Nach der Verwaltungsgebührensatzung des Amtes Nordsee-Treene ist für diese Bescheinigung eine Gebühr in Höhe von **25,00 Euro** zu zahlen. Ich darf Sie bitten den Betrag auf eines der unten angegebenen Konten der Amtskasse Nordsee-Treene, unter dem Hinweis **Anliegerbescheinigung GKZ 20 Rieke Reech 6a**, innerhalb von 14-Tagen zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Norbert Strehlow

Montag 08:00 bis 12:00 Uhr (nur mit Termin)  
Dienstag 08:00 bis 12:00 Uhr  
13:30 bis 15:00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 08:00 bis 12:00 Uhr  
13:30 bis 16:00 Uhr  
Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr (nur mit Termin)

Bankverbindungen der Amtskasse Nordsee-Treene:  
VR Bank Westküste eG IBAN DE 40 2176 2550 0004 6304 06  
BIC GENODEF1HUM  
Nord- Ostsee-Sparkasse IBAN DE 96 2175 0300 0024 0056 06  
BIC NOLADE21NOS

Seite 1 von 1

Nach telefonsicher Auskunft des Wasserverbandes Treene wurde das Grundstück zu einer Zeit bebaut, als das Abwasser noch von der Gemeinde selbst abgewickelt wurde. Seitens des WV Treene sind daher keine Forderungen ausstehend.



## Anlage 10: Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster

Seite 1 von 1



**KREIS NORDFRIESLAND  
DER LANDRAT**

als untere Bodenschutzbehörde  
Hauptsachgebiet Wasser, Boden, Abfall



..... Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum .....

per Mail  
Hagge Immobilienbewertung  
z.H. Ulrike Hagge  
Tjärke 6a  
25813 Husum

Ihr Zeichen: 2022-118  
Meine Zeichen: 4.61.6.04

Auskunft gibt: Johann Albrecht  
Durchwahl: 04841/ 67662 Fax: 04841/67891662  
E-Mail: johann.albrecht@nordfriesland.de

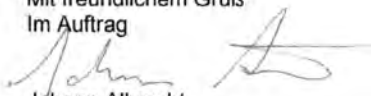
Husum  
27.09.2022

**Betreff: Auskunft aus dem Altlastenkataster**  
**Bezug: Ihr Schreiben an den Kreis Nordfriesland vom 26.09.2022**

Sehr geehrte Frau Hagge

für das Grundstück in Simonsberg, Rieke Reech 6a, Gemarkung Simonsberg, Flur 011, Flurstück 74 ist hier keine altlastenrelevante Nutzung bekannt. Somit liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Eine Altablagerung ist hier auf diesem Grundstück auch nicht bekannt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

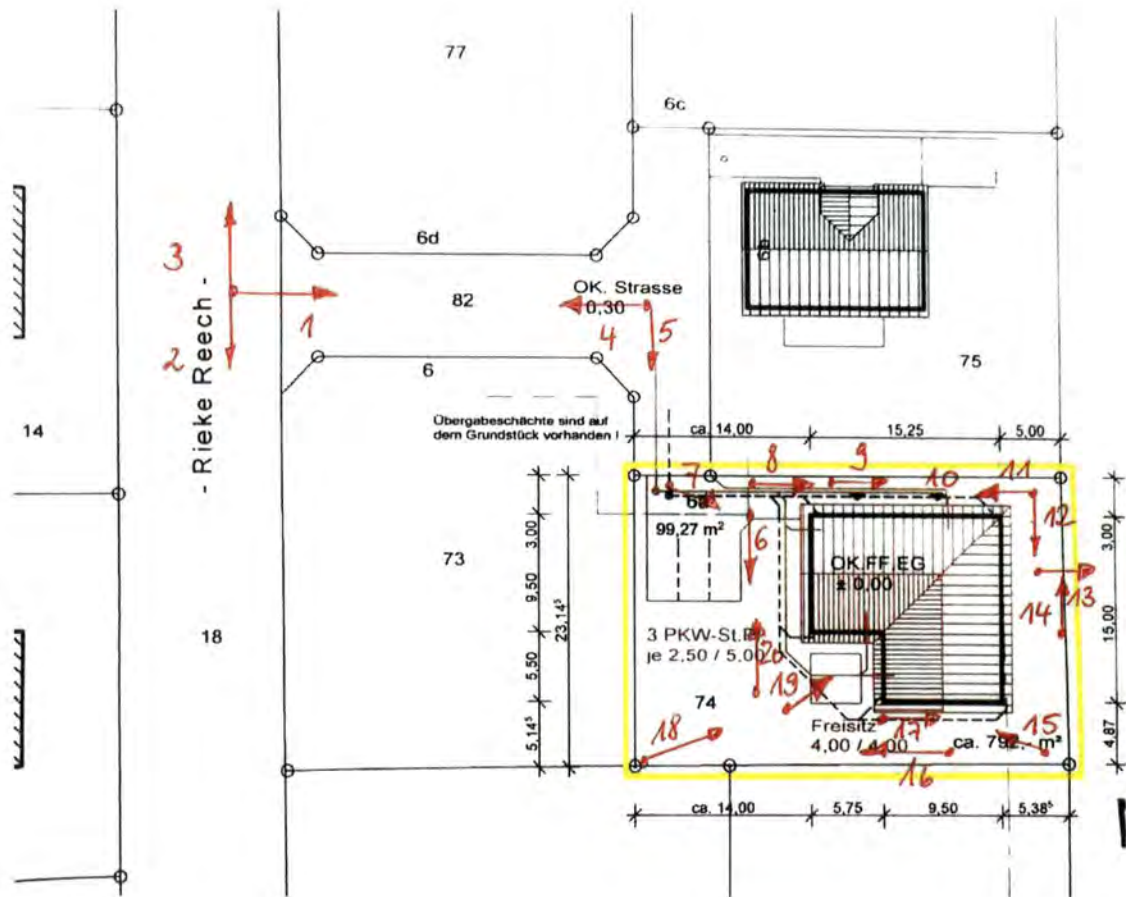
  
Johann Albrecht

.....  
Hausanschrift    Öffnungszeiten    Kommunikationsverbindungen    Bankverbindung    .....

|                              |   |  |   |  |
|------------------------------|---|--|---|--|
| Marktstraße 6<br>25813 Husum | Mo-Fr, 8.30-12.00 Uhr<br>Nachmittags nach<br>Terminvereinbarung | Telefon 04841 67-0<br>Telefax 04841 67-457<br>E-Mail: siehe oben<br>Internet: www.nordfriesland.de | Nord-Ostsee-Sparkasse<br>Konto 3186<br>BLZ 217 500 00 | IBAN / BIC<br>DE67 2175 0000 0000 0031 86<br>NOLADE21NOS |
|------------------------------|---|--|---|--|

### Anlage 11: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1





## Anlage 12: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Blick in die Stichstraße



Bild 2: Rieke Reech, Blick nach Süden

## Anlage 12: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Rieke Reech - Blick nach Norden



Bild 4: Blick von der Stichstraße zum Rieke Reech



## Anlage 12: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Auffahrt



Bild 6: Vorgarten

## Anlage 12: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Westansicht



Bild 8: Blick entlang der Nordseite



## Anlage 12: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Hauseingänge Nordseite



Bild 10: Hauseingang Wohnung

## Anlage 12: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Blick entlang der Nordseite nach Westen



Bild 12: Blick entlang der Ostseite nach Süden



## Anlage 12: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Blick nach Osten



Bild 14: Blick nach Norden über die Streuobstwiese

## Anlage 12: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Südseite



Bild 16: Blick nach Westen



## Anlage 12: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Südseite, Blick nach Osten



Bild 18: Südwestansicht

## Anlage 12: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Südwestterrasse



Bild 20: Blick zur Auffahrt nach Norden



## Anlage 13: Zubehör

Seite 1 von 1

### Zubehör, frei geschätzt

Bei der nachfolgenden Bewertung bin ich von ortsüblichen Preisen ausgegangen. Die Mehrwertsteuer, Alter und Zustand des vorhandenen Zubehörs usw. wurden einkalkuliert. Um nicht den Eindruck einer Cent-genauen Kalkulation hervorzurufen, wurden die Preise entsprechend gerundet. Im Prinzip wertlose Utensilien usw. wurden nicht mit aufgenommen. Evtl. vorhandene Restwerte dürften hier die Entsorgungskosten decken.

| lfd. Nr.           | Anzahl |   | Zeitwert          | Zeitwert<br>gesamt |
|--------------------|--------|---|-------------------|--------------------|
| <u>Büro 1</u>      |        |   |                   |                    |
| 1                  | 1      | Ricoh Multifunktionsdrucker mit Unterschrank  | 400 €             | 400 €              |
| 2                  | 1      | halboher, weißer, dreiteiliger Schrank (hinter dem Schreibtisch)  | 100 €             | 100 €              |
| 3                  | 1      | Schreibtischstuhl schwarz/orange  | 150 €             | 150 €              |
| 4                  | 1      | Schreibtischstuhl blau  | 150 €             | 150 €              |
| 5                  | 2      | Schreibtische, Massivholz   | 150 €             | 300 €              |
| 6                  | 1      | Canon Faxgerät  | 100 €             | 100 €              |
| 7                  | 2      | Schreibtischausstattung pauschal mit Rechner, 1-2<br>Bildschirmen, Tastatur, Telefon, Maus, Kleingerätschaften etc. | 500 €             | 1.000 €            |
| <u>Technikraum</u> |        |   |                   |                    |
| 8                  | 1      | Server  | 400 €             | 400 €              |
| 9                  | 1      | Aktenvernichter   | 100 €             | 100 €              |
| 10                 | 1      | Drahtbindemaschine Fa. Ibico, Combo   | 200 €             | 200 €              |
| 11                 | 1      | Akten- und Kleiderregal, 3-teilig, weiß   | 100 €             | 100 €              |
| 12                 | 1      | weißer Tisch  | 30 €              | 30 €               |
| <u>Büro 2</u>      |        |   |                   |                    |
| 13                 | 1      | halbhoher Aktenschrank, abschließbar, grauer Rahmen, helles<br>Holzfurnier  | 100 €             | 100 €              |
| 14                 | 1      | halbhoher bunter Schrank mit 12 Türen in orange/rot   | 80 €              | 80 €               |
| 15                 | 2      | Besuchersessel, anthrazitfarbener Stoffbezug  | 50 €              | 100 €              |
| 16                 | 1      | Eckschreibtisch in orange/helles Holzfurnier  | 100 €             | 100 €              |
| 17                 | 1      | Container mit 4 dunkelgrauen Schubladen   | 50 €              | 50 €               |
| 18                 | 1      | Schreibtischstuhl schwarz/orange  | 150 €             | 150 €              |
| 19                 | 1      | Schreibtischausstattung pauschal mit Rechner, 1-2<br>Bildschirmen, Tastatur, Telefon, Maus, Kleingerätschaften etc. | 500 €             | 500 €              |
| 20                 | 1      | Tablet  | 150 €             | 150 €              |
| 21                 | 1      | Schreibtischbeleuchtung, hängend  | 150 €             | 150 €              |
| <u>Teeküche</u>    |        |   |                   |                    |
| 22                 | 1      | Reinigungsutensilien pauschal (Staubsauger etc.)  | 30 €              | 30 €               |
| 23                 | 1      | Leiter  | 50 €              | 50 €               |
| 24                 | 1      | Kaffeemaschine  | 30 €              | 30 €               |
| 25                 | 1      | Küchenutensilien pauschal (Geschirr etc.)   | 50 €              | 50 €               |
|                    |        |   | Summe:            | 4.570 €            |
|                    |        |   | <b>Summe rd.:</b> | <b>5.000 €</b>     |