



DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

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

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Flensburg

Jübek, 23. August 2023

2. Ausfertigung

GUTACHTEN

gemäß

Auftrag durch das Amtsgericht Husum
vom 11. April 2023; Gesch.-Nr. 6 K 5/23

zum Zweck

der Verkehrswertermittlung zur Bemessung
eines marktgerechten Kaufpreises im Rahmen
der Zwangsversteigerung

Objekte :

ein mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude
(nach den vorliegenden Unterlagen), einer
Maschinenhalle und einem Ferienhaus bebau-
tes Grundstück mit eigenständiger zugehöriger
Verkehrsfläche (private Erschließungsstraße)
in 25836 Osterhever, Kömdiek 6

INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT :	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN :	7
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :	8
D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :	11
E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :	16
F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :	17
G.) VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 27	
(LFD. NR. 4 DES BESTANDSVRZEICHNISSES) :	19
G1.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :	19
G2.) ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE:	23
G3.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :	23
G4.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :	24
H.) VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 30/1	
(LFD. NR. 5 DES BESTANDSVRZEICHNISSES) :	25
H1.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :	25
H2.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :	29
H2.1) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :	35
H2.2) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :	47
H3.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :	49
H3.1) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :	53
H3.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :	53
H4.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :	63
H5.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :	67
H6.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :	73
I.) ZUSAMMENFASSUNG :	74

Anlagen

A.) **SACHVERHALT** :

Durch Mitteilung des Amtsgerichtes Husum vom 11. April 2023 wurde ich beauftragt, für die im Grundbuch von Osterhever, Blatt 278, unter den laufenden Nummern 4 und 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 04. Mai 2023. Eine Ortsbesichtigung fand am 04. Mai 2023 ohne Anwesenheit Dritter statt.

Da mir auch nach mehreren Terminvorschlägen kein Zugang zu dem Objekt ermöglicht wurde, erfolgt die Wertermittlung nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Husum nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude von der Straße aus und auf Basis der von dem Amt Eiderstedt – FB Bauen und Entwicklung – Team Bauverwaltung, Beiträge, beschafften Unterlagen.

Hierzu gehören

- Grundrisszeichnungen zum Bauvorhaben „Ölfeuerungsanlage im Wohn- und Wirtschaftsgebäude“ vom Juni 1966
- Ansichten, Schnitt- und Ansichtszeichnungen und ein Grundriss zum Bauvorhaben „Umgestaltung einer Wohnhausfassade“ vom April 1967
- eine Baubeschreibung, eine Grundrisszeichnung, ein Schnitt, Ansichten, die Berechnung der Nutzfläche und die Berechnung des umbauten Raumes zum Bauvorhaben „Neubau einer Maschinenhalle“ vom Oktober 1981
- eine Baubeschreibung, die Berechnung des umbauten Raumes und die Berechnung der überbauten Fläche zum Bauvorhaben „Anbau Maschinenhalle“ vom August 1987
- ein Lageplan, eine Wohnflächenberechnung, eine Baubeschreibung, Grundrisszeichnungen, Schnitt und Ansichten zu dem Bauvorhaben „Ferienhaus“ vom Februar 1993

Die sich aus der Außenbesichtigung ergebenden Unsicherheiten werden im Rahmen der Gutachtenerstellung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmindernd berücksichtigt.

Ein Grundbuchauszug wurde mir vom Amtsgericht Husum zur Verfügung gestellt und Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01. Januar 2022
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbauandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke
Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.
5. DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe Dezember 2008
6. DIN 277 – 1:2016-0 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Ausgabe 2016
7. Literatur
 - Gerardy, Th. Praxis der Grundstücksbewertung
 - Rössler/Langner/ Simon Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht; Bauverlag
 - Brachmann, R. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ausgabe 2017, bzw. „kleiber-digital“ (als Online-Version)
 - Dr. Sprengnetter, Grundstücksbewertung
8. Sachwertrichtlinie / NHK 2010 vom 05. September 2012
9. Ertragswertrichtlinie / EW-RL vom 12. November 2015
10. Bodenrichtwertlinie / BRW-RL vom 11. Februar 2011

B.) ALLGEMEINE ANGABEN :

Grundbuch :

Amtsgericht Husum
Grundbuch von Osterhever

Blatt 278

Unter der laufenden Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Osterhever

Flur 012, Flurstück 27

Verkehrsfläche, Kömdiek 6, Großer Hof

Grundstücksgröße: 1.556 m²

Unter der laufenden Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Osterhever

Flur 012, Flurstück 30/1

Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Kömdiek 6, Großer Hof

Grundstücksgröße: 9.508 m²

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

Unter der lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu den lfd. Nrn. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BV-Nr. 3 in Blatt 79 (Flurstücke 10 der Flur 13 Gemarkung Osterhever und Flurstück 26 Flur 12 Gemarkung Osterhever); gemäß Bewilligung vom 24.06.2004 und 16.06.2005 (Notar Gerd Brendemühl in Ahrensburg, UR-Nr. 175/2004 und 128/2005); eingetragen am 01.08.2005.

Unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu den lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) für [REDACTED] geb. am [REDACTED] 1951; Rang vor Abteilung III Nr. 4,5,6; gemäß Bewilligung vom 04.12.2007, 15.01.2008 (Notar Gerd Brendemühl in Ahrensburg, UR-Nr. 366/2007, 14/2008) eingetragen am 21.01.2008.

Unter der lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu den lfd. Nrn. 4, 5 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Husum, Az: 6 K 5/23); eingetragen am 09.03.2023.

Nachrichtlich:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen wertmäßig nicht berücksichtigt. Der Werteinfluss wird (sofern erforderlich) im Rahmen der Versteigerung als Vorlast in Ansatz gebracht.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Nordfriesland

Ort / Einwohnerzahl: Osterhever, ca. 215 Einwohner

Amtsverwaltung: Amt Eiderstedt in Garding

Überörtliche Anbindung: Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als der ländlichen Lage entsprechend mäßig einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 1,3 km Entfernung. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn "23" liegt etwa 30 km, die zur „A 7“ etwa 60 km entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in 9 km Entfernung in Garding. Die südlich gelegene Bundesstraße 202 ist in ca. 8 km zu erreichen und die Nordsee liegt etwa 1,50 km nördlich des Bewertungsgegenstandes.

Entfernungen: Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt:

St. Peter-Ording	16 km
Tönning	19 km
Husum	27 km
Friedrichstadt	30 km
Heide	40 km
Itzehoe	88 km
Hamburg	140 km

Infrastruktur: Kindergarten Garding
Grundschule Garding
weiterführende Schulen Tönning / St. Peter-Ording
ärztliche Grundversorgung Garding
Einkaufsmöglichkeiten Garding

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

Innerörtliche Lage: Das zu bewertende, aus zwei Einzelgrundstücken bestehende Areal liegt im baulichen Außenbereich, ca. 1,7 km nordwestlich der Gemeinde Osterhever, am nördlichen Ende der Erschließungsstraße (Flurstück 27) „Kömdiek“.

Umliegende Bebauung: Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Grün- und Ackerlandflächen sowie vereinzelte Hof- und Resthofstellen.

Straßenausbau:	Die südlich an dem zu bewertenden Areal verlaufende Straße „Kömdiek“ verfügt über eine asphaltierte Fahrbahndecke. Gehwege sowie Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Gestalt und Form:	Das Flurstück 30/1 weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf. Das längliche Flurstück 27 führt als Erschließungsstraße zum Flurstück 30/1.
Erschließung:	Das Grundstück verfügt lageüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Die Art der Abwasserentsorgung konnte nicht festgestellt werden. Es wird unterstellt dass die Abwässer lagetypisch einer 3-Kammer Klärgrube / Kläranlage mit Verrieselung zugeleitet werden.
Überbauung:	Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• durchschnittliche ländliche Wohnlage nahe der Nordsee• keine Verkehrsimmissionen• durchschnittliche bis mäßige Anbindung an das Straßennetz• der ländlichen Lage entsprechend mäßige Anbindung an den ÖPNV
Besonderheiten:	keine

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart:	Soweit dem Sachverständigen bekannt, wurde das zu bewertende Areal familienintern genutzt bzw. eigengenutzt.
Baulasten:	Nach dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordfriesland mit Stand vom 14. April 2023 sind zulasten des zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Osterhever, Flur 12, Flurstück 27 keine Eintragungen vorhanden. Für das Flurstück 30/1 bestehen folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• <u>Unter der lfd. Nr. 1 der Eintragung:</u> Verpflichtung, das Ferienhaus und den Stammhof nur gemeinsam zu veräußern, zu übertragen oder zu überlassen.• <u>Unter der lfd. Nr. 2 der Eintragung:</u> Verpflichtung, die neu zu schaffenden Wohneinheiten nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln. (eingetragen am 09. Oktober 1992 aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 28.09.1992)

Baurecht: Die zu bewertenden Grundstücke liegen im baulichen Außenbereich und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es gelten die Anforderungen des § 35 BauGB.

Baugenehmigungen: Durch das Amt Eiderstedt - FB Bauen und Entwicklung - Team Bauverwaltung, Beiträge - wurden folgende Unterlagen für das Objekt in 25836 Osterhever, Kömdiek 6, zur Verfügung gestellt:

- Grundrisszeichnungen zum Bauvorhaben „Ölfeuerungsanlage im Wohn- und Wirtschaftsgebäude“ vom Juni 1966
- Ansichten, Schnitt- und Ansichtszeichnungen und ein Grundriss zum Bauvorhaben „Umgestaltung einer Wohnhausfassade“ vom April 1967
- eine Baubeschreibung, eine Grundrisszeichnung, ein Schnitt, Ansichten, die Berechnung der Nutzfläche und die Berechnung des umbauten Raumes zum Bauvorhaben „Neubau einer Maschinenhalle“ vom Oktober 1981
- eine Baubeschreibung, die Berechnung des umbauten Raumes und die Berechnung der überbauten Fläche zum Bauvorhaben „Anbau Maschinenhalle“ vom August 1987
- ein Lageplan, eine Wohnflächenberechnung, eine Baubeschreibung, Grundrisszeichnungen, Schnitt und Ansichten zu dem Bauvorhaben „Ferienhaus“ vom Februar 1993

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

Immissionen: Bei dem Besichtigungstermin konnten keine Hinweise auf laugeuntypische erhöhte Immissionen festgestellt werden.

C4. Außenanlagen :

Zuwegung / Zufahrt: Die Erschließungsstraße (Flurstück 27) verfügt über zwei betonierte Fahr- und einem mittleren Rasenstreifen. Die Zufahrt zum Wohngrundstück (Flurstück 30/1) ist betoniert und die Eingangszuwegung zu dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist soweit ersichtlich mit Pflastersteinen befestigt.

Einfriedung: Das Flurstück 30/1 wird überwiegend durch einen Wassergraben eingefasst und ansonsten erfolgt die Einfriedung soweit ersichtlich primär über lebende Hecken, einen Baumbestand bzw. Holz- oder Koppelzäune. Das Flurstück 27 wird beidseitig durch eine Baumreihe begrenzt.

Freiflächen: Die Freiflächen sind (soweit ersichtlich) mit Gräsern, Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Terrasse: von der Straße aus nicht ersichtlich

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich soweit ersichtlich in einem einfachen, teilweise vernachlässigten Zustand.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht ermöglicht. Daher beruhen die Baubeschreibungen auf eine äußere Inaugenscheinnahme (soweit möglich) sowie den vorliegenden Bauunterlagen. Es wird eine der Bausubstanz und dem Gebäudealter entsprechend einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

1.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Haubargstil:

Baujahr: Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Modernisierung: Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in den Unterlagen im Jahr 1966 durchgeführte „Umgestaltung der Wohnhausfassade“ ausgeführt und eine Ölfeuerungsanlage installiert wurde. Über weitere Modernisierungsmaßnahmen ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nichts bekannt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde soweit ersichtlich in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem zumindest (soweit ersichtlich) teilweise ausgebautem Dachgeschoss und einer Veranda erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude in offener Bauweise.

Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.

Unterkellerung: Das Objekt ist laut den vorliegenden Bauunterlagen nicht unterkellert.

Außenwände: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die Außenwände zweischalig aus einem Kalksandsteinhintermauerwerk, einer Luftschicht und einer roten Verblendsteinfassade erstellt.

- Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit einer grauen Trapezblecheindeckung versehen ist.
- Innenwände: Es wird unterstellt, dass die Innenwände massiv gemauert oder ggfs. in Leichtbauweise errichtet sind.
- Decken: Bei der Gutachtenerstellung wird eine Ausführung mit einer Holzbalkenerdgeschossdecke angenommen.
- Außentüren: Die Außentüren konnten im Rahmen der Objektbegehung nicht in Augenschein genommen werden.
- Fenster: Das Gebäude verfügt soweit ersichtlich über weiße Kunststoffrahmenfenster und Flachschihtsohlbänken.
- Heizungsanlage: Die Beheizungsart des Gebäudes ist nicht bekannt. Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen für eine Ölfeuerungsanlage in dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude vor, so dass eine Beheizung über eine Ölzentralheizung unterstellt wird.
- Innenausstattung:** **Da ein Zutritt zu dem Gebäude nicht möglich war, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Auch konnten uns durch das Amt Eiderstedt keine vollständigen Grundrisszeichnungen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Raumaufteilung nicht gesichert ermittelt werden konnte.**
- Besondere Bauteile: Veranda, Frontspieß
- Energetischer Zustand: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude unbekanntes Baujahres. Es weist nach den örtlichen Feststellungen (soweit ersichtlich) überwiegend einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
- Baumängel/Schäden: Im Rahmen der Wertermittlung wird auf Grund der äußeren Bausubstanz unterstellt, dass teilweise Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie teils Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Fazit: Das Gebäude befindet sich (soweit von außen ersichtlich) in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und es wird eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.**

2.) Maschinenhalle :

Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1981 errichtet.

Modernisierung: Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Maschinenhalle im Jahr 1987 erweitert. Über sonstige Modernisierungsmaßnahmen ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nichts bekannt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen in Holzrahmenbauweise errichtet.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich gemäß den vorliegenden Bauunterlagen um eine Maschinenhalle.

Gründung: Das Objekt ist gemäß Schnittzeichnung konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten aus Stahlbeton erstellt.

Unterkellerung: Die Halle ist nicht unterkellert.

Außenwände: Laut Baubeschreibung besteht die Fassade aus verzinktem Profilblech auf einer Kantholzkonstruktion.

Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine flach geneigte Satteldachkonstruktion, die mit verzinktem Profilblech auf Koppelpfetten und Brettschichtbinder eingedeckt ist.

Innenwände: Es liegen keine Unterlagen vor, aus denen sich ergeben, ob und in welcher Ausführung die Innenwände bestehen.

Decken: Bei der Ausführung der Erdgeschossdecke wird eine Holzbalkendecke unterstellt.

Tore: Laut Baubeschreibung sind die einflügeligen Tore aus verzinktem Profilblech oder Pfannenblechen auf Holzrahmenkonstruktionen erstellt.

Heizungsanlage: Soweit aus den Bauunterlagen ersichtlich, handelt es sich um eine nicht beheizte Kaltlagerhalle.

Innenausstattung:

Da der Zutritt zu der Maschinenhalle nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard oder die Raumaufteilung getätigt werden. Es wird eine der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung unterstellt.

3.) Ferienhaus :

Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1993 errichtet.
Modernisierung: Über Modernisierungsmaßnahmen ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nichts bekannt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ferienhaus in offener Bauweise.

Gründung: Das Objekt ist gemäß den vorliegenden Bauunterlagen konventionell auf einer Fundamentplatte mit Streifenfundamenten gegründet.

Unterkellerung: Das Ferienhaus ist nicht unterkellert.

Außenwände: Die Außenwände sind nach den vorliegenden Bauunterlagen in Holzrahmenbauweise mit einer Blockbohlenfassade erstellt.

Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion aus Fachwerkbindern, die laut Baubeschreibung mit Wellfaserzementplatten eingedeckt ist.

Innenwände: Die Innenwände sind in Leichtbauweise als beplanktes Holzständerwerk erstellt.

Decke: Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke verbaut.

Außentüren: Laut der vorliegenden Baubeschreibung sind Holzaußentüren verbaut.

Fenster: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, wird das Gebäude über isolierverglaste Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung belichtet.

Heizungsanlage: Die Beheizungsart des Gebäudes ist nicht bekannt.

Innenausstattung:

Da ein Zutritt zu dem Gebäude nicht möglich war, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung aus der vorliegenden Grundrisszeichnung entnommen.

Erdgeschoss:	Raumaufteilung : Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnraum
Besondere Bauteile:	nichts bekannt
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1993 errichtet. Nach den vorliegenden Unterlagen weist es einen durchschnittlichen, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass teilweise Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie teils Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.
Fazit:	Im vorliegenden Fall konnte das Gebäude im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden, so dass ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand mit einer entsprechenden Ausstattung unterstellt wird.
Nebengebäude:	nichts bekannt

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES :

1. Definition des Verkehrswertes :

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

2. Wertermittlungsverfahren :

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Dort ist zunächst das Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist vorrangig durch das Vergleichsverfahren zu ermitteln.

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

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

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

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

F.) **WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :**

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

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

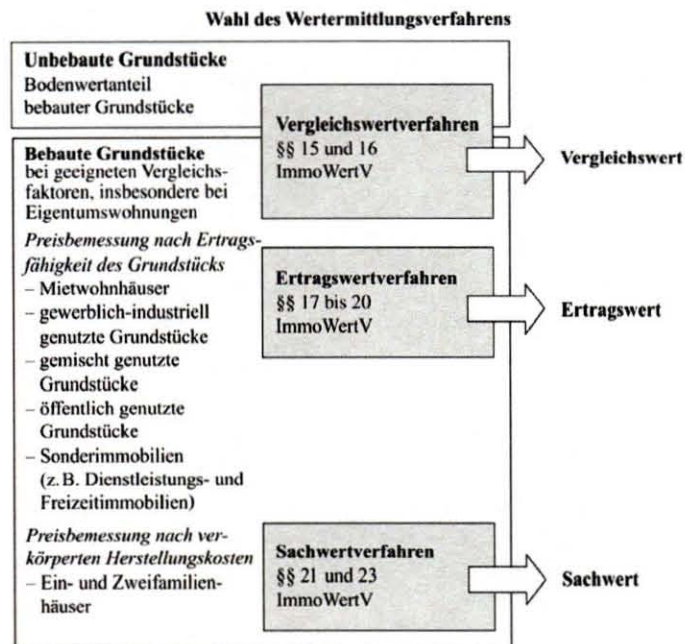
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objektspezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

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

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

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

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



Der Bewertungsgegenstand setzt sich aus zwei Einzelflurstücken zusammen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und im Grundbuch unter zwei laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis eingetragen sind. Die Verkehrswertermittlung hat grundsätzlich unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu erfolgen. Unter diesem Ansatz ist eine separate Veräußerung der einzelnen Grundstücke nicht zu erwarten. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren die Verkehrswerte der Einzelgrundstücke ausgewiesen. Diese werden jeweils so ermittelt, als ob es sich bei dem Gesamtareal um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Resthofgrundstück mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, welches (soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich) über eine Wohneinheit und einen Wirtschaftsteil verfügt. Ferner sind nach den vorliegenden Unterlagen auf dem Grundstück ein Ferienhaus und eine Maschinenhalle errichtet. Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechend gemischt genutzten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Ertragswert zu ermitteln.

Aus Sachverständigensicht würde ein potentieller Erwerber das Grundstück insbesondere unter Berücksichtigung der ländlichen Lage, des Gebäudecharakters (Haubarg) sowie der untergeordneten Bedeutung des Ferienhauses nicht unter Renditegesichtspunkten, sondern zur Eigennutzung erwerben.

Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert zu ermitteln. Im vorliegenden objektspezifischen Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet und das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung durchgeführt.

G.) **VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 27 (LFD. NR. 4 DES BESTANDSVRZEICHNISSES)** :

G1.) **ERMITTLUNG DES BODENWERTES** :

1.) **Definition** :

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

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

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

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

- 2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig - Flensburg geführten Bodenrichtwertübersicht in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das Bewertungsgrundstück mit Stand vom 01. Januar 2022 kein Baulandpreis, sondern lediglich ein Bodenwert für **Grün-** und **Ackerland** in Höhe von **3,00 €/m²** bzw. **4,00 €/m²** ausgewiesen.

3.) Für Wohnbauflächen in allgemeiner Ortslage der Gemeinde Osterhever wird ein Bodenrichtwert von 50,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Grundstücksgröße 1.100 m²
- Stichtag 01. Januar 2022

4.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022 und der Bewertungsstichtag ist der 04. Mai 2023. In den letzten Jahren sind die Bodenwerte im Kreisgebiet überdurchschnittlich stark gestiegen. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenwertentwicklung erforderlich. Es wird auch mit Rücksicht auf die aktuelle Zinspolitik und weltpolitische Lage eine moderate **Bodenpreissteigerung in Höhe von 5 %** angesetzt.

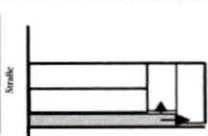
5.) Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Baulandpreise für Außenbereichslagen aus. In dem Grundstücksmarktbericht 2019/2020 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig-Flensburg ist eine Grafik für die „Wertverhältnisse von Baulücken im Außenbereich zum Bodenrichtwert in der Ortslage“ enthalten. Nach dieser Grafik weisen Baugrundstücke im Außenbereich bei einem innerörtlichen Bodenrichtwert von ~ 50,-- €/m² einen objektspezifischen Bodenwert von etwa 28,-- €/m² auf.

In dem Grundstücksmarktbericht 2021/22 ist eine entsprechende Grafik nicht mehr enthalten. Auf telefonische Nachfrage wurde seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erklärt, dass auf Grund der hohen Nachfrage und des verhältnismäßig geringen Angebots von Außenbereichsgrundstücken in den letzten Jahren die Bodenwerte von entsprechenden Grundstücken deutlich gestiegen sind. Allgemeingültige diesbezügliche Angaben sind aus diesem Grund nicht mehr möglich. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage nahe der Nordsee sowie des geringen innerörtlichen Bodenwertniveaus ein Bodenwert von 85 % des Bodenrichtwertes für innerörtliche Lagen in Ansatz gebracht. Hieraus ergibt sich ein **Baulandpreis** von $50,-- \text{ €/m}^2 \times 1,05_{\text{Bodenpreisentwicklung}} \times 0,85 = \sim 45,-- \text{ €/m}^2$.

6.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt **1.556 m²**. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine **Verkehrsfläche**, welche der verkehrstechnischen Erschließung des Wohngrundstückes dient. Eine Aufteilung des Grundstückes in unterschiedliche Nutzungsarten ist nicht erforderlich.

- 7.) Bei der Zufahrt handelt es sich um eine **Verkehrsfläche**. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Wohnbauflächen. Wie sich aus der Definition der Bodenrichtwerte ergibt, werden diese für Grundstücke mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen angegeben. Die Nutzbarkeit der Fläche weicht erheblich von der der Vergleichsgrundstücke ab, so dass hier eine Anpassung erforderlich ist.

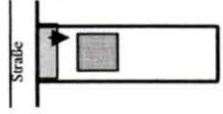
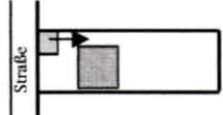
Für private Erschließungsstraßen werden nach den Angaben in Kleiber-digital: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" allgemeine Bodenwerte von bis zu 50 % des angrenzenden Baulandes gezahlt.

Empirisch abgeleitete Bruchteilsätze des Gutachterausschusses				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ort	Anzahl	v. H. des Baulandwerts	Durchschnittliche Preisspanne
	Bergisch Gladbach (2010)	11	50 %	25-70 %
	Chemnitz	14	63 %	-
	Rheinisch-Bergischer Kreis	5	50 %	40-65 %
	Leipzig	21	52 %	25-80 %

In Kleiber-digital: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" werden allgemeine Angaben gemacht, wie hoch der Verkaufswert von abgehenden Straßenflächen in Abhängigkeit von dem Bodenwert des baureifen Landes ist :

Nach den Angaben in Kleiber-Digital beträgt der Bruchteil

- bei kleineren unmaßgeblichen Teilflächen etwa 10 % bis 20 % und
- bei größeren Teilflächen als Vorgartenland oder Stellplätze 35 bis 45 % des angrenzenden Baulands

Empirisch abgeleitete Bruchteilsätze des Gutachterausschusses				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ort	Anzahl	v. H. des Baulandwerts	Durchschnittliche Preisspanne
a) Rückkauf unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichenden Vorgärten 	Bergisch Gladbach (2010)	23	23 %	10-35 %
	Chemnitz	8	30 %	-
	Oberbergischer Kreis	9	20 %	5-40 %
	Rheinisch-Bergischer Kreis	14	10 %	5-10 %
	Leipzig	10	24 %	10-38 %
	Schwerin			42 %
b) Große Teilfläche als Vorgarten oder Stellfläche 	Bergisch Gladbach (2010)	9	50 %	30-80 %
	Chemnitz	12	44 %	-
	Oberbergischer Kreis	4	35 %	25-40 %
	Rheinisch-Bergischer Kreis	7	45 %	35-60 %
	Leipzig	8	32 %	28-35 %

aus Kleiber-Digital: Bruchteilsätze bei Straßentrückveräußerung an Anlieger

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine private Erschließungsstraße, welche der verkehrstechnischen Erschließung des Wohngrundstückes dient. Laut Kleiber können bei großen Teilflächen als Stellfläche allgemeine Preise von i.M. ca. 50 % des Bodenrichtwertes generiert werden.

8.) Im vorliegenden Fall wird mit Rücksicht auf die Nutzungsart (Zufahrt) sowie die Größe der Fläche ein Bodenwert in Höhe von 45 % des Bodenwertes des zu bewertenden Baugrundstückes für die **Verkehrsfläche** in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem Bodenwert von $45,- \text{ €} \times 0,45 = \sim 20,- \text{ €/m}^2$.

9.) 1.556 m² Verkehrsfläche

á 20,- €/m ²	=	31.120,- €
- zur Rundung	=	<u>120,- €</u>
	=	<u>31.000,- €</u>

Der Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 27, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses) beträgt zum Bewertungsstichtag:

31.000,- € (Einunddreißigtausend Euro)

G2.) ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE:

Der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert hat auf eine Summe von 31.000,-- € geführt. Laut § 7 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

In der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts“ heißt es in dem Abschnitt 7 „Ermittlung des Vergleichswerts“ bezüglich einer möglicherweise erforderlichen Marktanpassung unter anderem wie folgt:

„Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen.“

Marktfaktoren für unbebaute Grundstücke werden durch die Gutachterausschüsse allgemein nicht ausgewiesen. Aus Sachverständigensicht spiegeln die aus Kauffällen abgeleiteten Bodenrichtwerte das aktuelle Marktgeschehen wider, so dass die Anwendung eines zusätzlichen Marktfaktors allgemein nur bei besonderen Grundstücksmerkmalen erforderlich ist. Diese liegen im vorliegenden Fall nicht vor, so dass auch mit Rücksicht auf die Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um einen unrentierlichen Bodenwert handelt auf die Anwendung eines Marktfaktors beim Übergang von dem Bodenwert auf den Verkehrswert verzichtet wird.

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

31.000,-- €

G3.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück. Im Rahmen der Gutachtenerstellung waren keine Anzeichen dafür erkennbar, dass wertrelevante besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen. Aus diesem Grund wird auf einen Kostenansatz zur Berücksichtigung der BoGs verzichtet..

G4.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

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

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Bodenwert	=	31.000,-- €
./i. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u> -- €</u>
		<u>31.000,-- €</u>

Der Verkehrswert des Grundstückes (Flurstück 27, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses) zum Bewertungsstichtag 04. Mai 2023 beträgt:

31.000,-- € (Einunddreißigtausend Euro)

H.) VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS FLURSTÜCK 30/1 (LFD. NR. 5 DES BESTANDSVRZEICHNISSES) :

H1.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :

1.) Definition :

Zur allgemeinen Definition des Bodenwertes wird auf den Punkt G1.) des Gutachtens verwiesen.

2.) In der vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig - Flensburg geführten Bodenrichtwertübersicht in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das Bewertungsgrundstück mit Stand vom 01. Januar 2022 kein Baulandpreis, sondern lediglich ein Bodenwert für **Grün- und Ackerland** in Höhe von **3,00 €/m²** bzw. **4,00 €/m²** ausgewiesen.

3.) Für Wohnbauflächen in allgemeiner Ortslage der Gemeinde Osterhever wird ein Bodenrichtwert von 50,-- €/m² angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Grundstücksgröße 1.100 m²
- Stichtag 01. Januar 2022

4.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022 und der Bewertungsstichtag ist der 04. Mai 2023. In den letzten Jahren sind die Bodenwerte im Kreisgebiet überdurchschnittlich stark gestiegen. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenwertentwicklung erforderlich. Es wird auch mit Rücksicht auf die aktuelle Zinspolitik und weltpolitische Lage eine moderate **Bodenpreissteigerung in Höhe von 5 %** angesetzt.

5.) Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Baulandpreise für Außenbereichslagen aus. In dem Grundstücksmarktbericht 2019/2020 des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig-Flensburg ist eine Grafik für die „Wertverhältnisse von Baulücken im Außenbereich zum Bodenrichtwert in der Ortslage“ enthalten. Nach dieser Grafik weisen Baugrundstücke im Außenbereich bei einem innerörtlichen Bodenrichtwert von ~ 50,-- €/m² einen objektspezifischen Bodenwert von etwa 28,-- €/m² auf. In dem Grundstücksmarktbericht 2021/22 ist eine entsprechende Grafik nicht mehr enthalten.

Auf telefonische Nachfrage wurde seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erklärt, dass auf Grund der hohen Nachfrage und des verhältnismäßig geringen Angebots von Außenbereichsgrundstücken in den letzten Jahren die Bodenwerte von entsprechenden Grundstücken deutlich gestiegen sind.

Allgemeingültige diesbezügliche Angaben sind aus diesem Grund nicht mehr möglich. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage nahe der Nordsee sowie des geringen innerörtlichen Bodenwertniveaus ein Bodenwert von 85 % des Bodenrichtwertes für innerörtliche Lagen in Ansatz gebracht. Hieraus ergibt sich ein **Baulandpreis** von $50,- \text{ €/m}^2 \times 1,05_{\text{Bodenpreisentwicklung}} \times 0,85 = \sim 45,- \text{ €/m}^2$.

6.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt **9.508 m²**. Eine Aufteilung in Wohnbauland, Bauland für Nebengebäude und Gartenland ist erforderlich. Als **Wohnbauland** wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Fläche von **1.500 m²** und als **Bauland für Nebengebäude** eine Fläche von **2.000 m²** als angemessen angenommen. Für das **Gartenland** verbleibt somit eine Fläche von **6.008 m²** als angemessen angenommen.

7.) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordfriesland weist keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer von dem Vergleichsgrundstück abweichenden Grundstücksgröße aus, so dass sich im Folgenden auf die Angaben des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig - Flensburg bezogen wird. Dieser hat folgende regionale Umrechnungskoeffizienten gem. § 12 ImmoWertV auf der Basis von 80 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 10/2022 in einer Bodenwertspanne von 35 – 250,--- €/m² ermittelt:

Individueller Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg

Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
400 m ²	1,22
500 m ²	1,13
600 m ²	1,06
700 m²	1,00
800 m ²	0,95
900 m ²	0,90
1.000 m ²	0,86
1.100 m ²	0,79
1.200 m ²	0,79
1.300 m ²	0,76
1.400 m ²	0,73
1.500 m ²	0,71

Für das Vergleichsgrundstück wird eine Grundstücksgröße von 1.100 m² angegeben und im vorliegenden Fall wird eine Baulandfläche von 1.500 m² angesetzt. Diese bezieht sich auf die Wohnbaufläche des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie das Ferienhaus, so dass im vorliegenden Fall auf eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße verzichtet wird.

- 8.) Bei Beachtung der allgemeinen Wirtschaftslage, des Erschließungszustandes, der Lage im baulichen Außenbereich sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Marktlage ist heute für das betroffene Areal ein **Baulandpreis** von **45,- €/m²** als angemessen anzunehmen. Für das **Bauland der Nebengebäude** wird ein Bodenwert von 50 % des Wohnbaulandes (45,- €/m² x 0,50 = ~ **22,- €/m²**) in Ansatz gebracht.
- 9.) Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Bodenwerte für Gartenlandflächen aus. In dem Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 13 auswertbare Kaufverträge, aus denen sich ein Kaufpreis-Mittelwert für **Gartenlandflächen** < 1.000 m² von 32,20 €/m² ergibt, ausgewertet. Die Kaufpreisspanne für Flächen < 1.000 m² lag zwischen rd. 1,00 €/m² und rd. 90,00 €/m². Die durchschnittliche Größe aller veräußerten Gartenflächen < 1.000 m² betrug im Jahr 2021 rd. 325 m² bei einer Spanne von 79 m² bis 633 m². Unter Einbeziehung der Kauffälle aus den letzten 10 Jahren ergibt sich eine Steigerungsrate der erzielten Kaufpreise von durchschnittlich rd. 10% jährlich. Nach den Angaben des Gutachterausschusses weisen die Werte von Gartenlandflächen eine gewisse Abhängigkeit von der Größe und der Lage (Bodenrichtwertniveau) auf.
- In dünn besiedelten Bereichen bzw. dörflich geprägten Strukturen mit niedrigem Bodenwertniveau beträgt der Wert von Gartenlandflächen mit einer Größe von ca. 500 m² ca. 10% des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde und in dichter besiedelten Bereichen bzw. größeren Gemeinden/Städten mit höherem Bodenwertniveau bis zu ca. 30 % des Bodenrichtwertes der Ortslage der Gemeinde.
- 10.) **Gartenland** wird gemäß den Arbeitsmaterialien von Dr. H.O. Sprengnetter mit einem Wert zwischen ca. 15 % und 35 % vom Wert des Baulandpreises angesetzt und in Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wird eine Spanne von 10 % bis 15 % angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage sowie der Größe und Beschaffenheit der Fläche (vielfach vorhandener Baumbestand, Silzug) ein Bodenwert von **5,- €/m²** in Ansatz gebracht.

11.) 1.500 m ² Bauland, erschlossen		
á 45,-- €/m ²	=	67.500,-- €
+ 2.000 m ² Bauland der Nebengebäude		
á 22,-- €/m ²	=	44.000,-- €
+ 6.008 m ² Gartenland		
á 5,-- €/m ²	=	30.040,-- €
+ zur Rundung	=	<u>460,-- €</u>
	=	<u>142.000,-- €</u>

**Der Bodenwert des Grundstückes (Flurstück 30/1,
lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses) beträgt heute:**

142.000,-- € (Einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

H2.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) :

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus drei Komponenten - Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen – zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

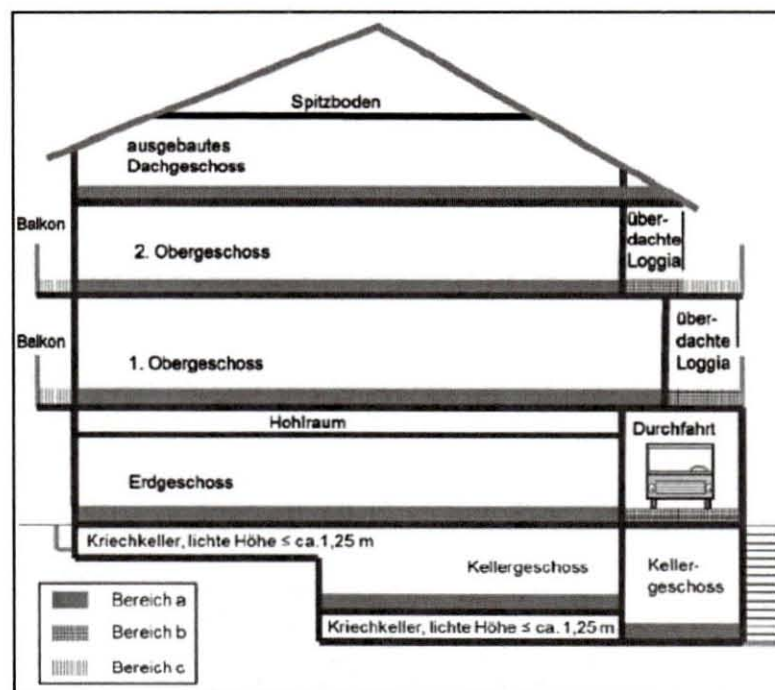
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen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

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

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

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

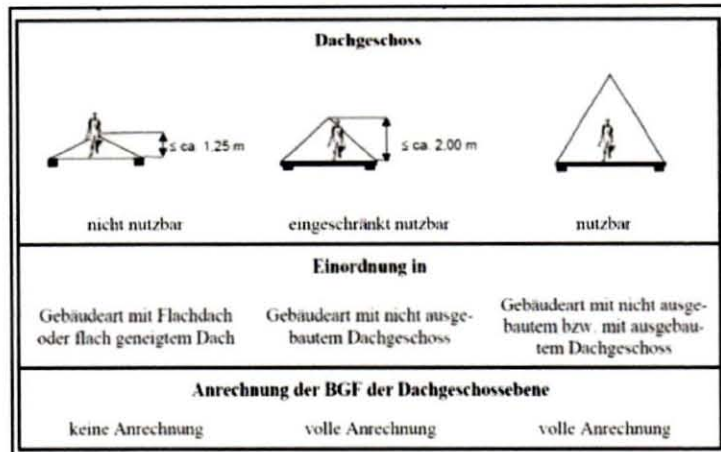
Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



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

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

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



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

c. Normalherstellungskosten :

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

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

d. Ermittlung der Herstellungskosten :

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

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

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

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

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

e. Gebäudestandard :

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

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

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

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

f. Korrekturfaktoren :

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

g. Bewertung der Außenanlagen :

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

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

Pauschale Ermittlung des Werts baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewerts

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

H2.1) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :

1.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Wohnteil):

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche des Wohnteils wird anhand des vorliegenden Katasterauszugs und der (eingeschränkt) vorliegenden Bauunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erd- und Dachgeschoss: $2 \times (21,71 \times \sim 10,00 + 4,365 \times 3,50)$

Brutto – Grundfläche ca. = 465 m²

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :


Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut*)

= Typ 1.22

**ob das Dachgeschoss des Wohnteils ausgebaut ist und wohnlich genutzt wird konnte im Rahmen der Gutachterstellung nicht ermittelt werden. Es wird eine nicht ausgebaute Dachgeschosszustand zu Grunde gelegt.*

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²¹	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenhäuser	2.22	550	610	700	845	1055
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				0,46	23%
Dach	0,50	0,50				0,23	15%
Fenster/Außentüren		0,50	0,50			0,28	11%
Innenwände und -türen		0,50	0,50			0,28	11%
Deckenkonstruktion/Treppen		1,00				0,22	11%
Fußböden		0,50	0,50			0,13	5%
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			0,23	9%
Heizung			1,00			0,27	9%
Sonst.technische Ausstattung		0,50	0,50			0,15	6%
						2,23	100%

Kostenkennwerte für	585	650	745	900	1125
Gebäudetyp 1.22	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²

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

	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	149,50 €
Dach	92,63 €
Fenster/Außentüren	76,73 €
Innenwände und -türen	76,73 €
Deckenkonstruktion/Treppen	71,50 €
Fußböden	34,88 €
Sanitäreinrichtungen	62,78 €
Heizung	67,05 €
Sonst. technische Ausstattung	41,85 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	673,63 €

ca. 674 €

c. Gesamtnutzungsdauer :

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß der Tabelle auf der vorherigen Seite des Gutachtens unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands des Wohngebäudes eine gewogene Standardstufe von ca. 2,25. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **65 Jahre**.

d. Restnutzungsdauer :

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses um ca. 1950 errichtet wurde und in der Vergangenheit primär lediglich Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Modernisierungen durchgeführt wurden. Zudem werden für die Wertermittlung weitere Modernisierungen unterstellt.

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

Modernisierungselemente Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunktzahl	20	7,0

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 65 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von > 65 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 7 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle gerundet auf **25 Jahre**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

e. Alterswertminderung :

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von **25** Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 62 %**.

2.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude – Wirtschaftsteil :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

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

Erdgeschoss : ~ 28,50 x 22,00

Brutto – Grundfläche ca. = 627 m²

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

in Anlehnung an den Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(Lagergebäude ohne Mischnutzung)

= Typ 16.1

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

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

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

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

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

	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Elektroputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmehaarnetzsysteme oder Wärmehaarnetzputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmehaarnetz (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elotalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, hochwertigste Dämmung
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile, präbete stützenfreie Spannweiten, hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden	große stützenfreie Spannweiten, hohe Deckenhöhen, hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türumlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Anstrich	stb gefliest, Sichtmauerwerk, Schiebetürenelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk, gestaltete Wandabläufe
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichböden, Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitär Einrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	größtenteils Toilettenanlagen
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, Kabelkanäle, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume, Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, Küchen, Kantinen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass es sich um einen primär zu Lagerzwecken genutzten ehemaligen Stall mit Tenne handelt, so dass eine Einordnung in die vorgegebenen Gebäudestandards insgesamt nur eingeschränkt möglich ist.

Aus der unterschiedlichen Ausstattungsqualität ergibt sich ein Kostenkennwert, der unterhalb der Standardstufe 3 liegt. Da die Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale des Gebäudes insgesamt einfachere Qualitätsmerkmale aufweisen als die Standardstufe 3 wird im vorliegenden Fall für das Gebäude ein Kostenkennwert von 300,-- €/m² x 1,25_{Bodenraum} = ~ **375,-- €/m²** als angemessen angenommen.

c. Gesamt- und Restnutzungsdauer :

Der Gebäudeteil steht in Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnteil und weist entsprechend die gleiche Restnutzungsdauer auf. Ein Abbruch der einzelnen Gebäudeteile ist aus Sachverständigensicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zu erwarten. Es wird entsprechend des Wohnteils eine **Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren** und eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** in Ansatz gebracht.

d. Alterswertminderung :

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 62 %**.

3.) Ferienhaus :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

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

Erdgeschoss: 6,20 x 10,70 – 1,75 x 6,40

Brutto – Grundfläche ca.= 55 m²

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(in Anlehnung an freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach*)

= Typ 1.23

* Im vorliegenden Fall wird der Gebäudetyp „Flachdach“ gewählt, da gemäß der BKI-Definition lediglich Dachgeschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 1,25 m berücksichtigt werden, sofern sie begehbar sind.

Für das Ferienhaus werden in der NHK 2010 folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

Zur Einordnung des Gebäudes in die jeweilige Standardstufe wird auf den Punkt 1.) der Sachwertermittlung verwiesen.

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				0,46	23%
Dach	0,50	0,50				0,23	15%
Fenster/Außentüren		1,00				0,22	11%
Innenwände und -türen		1,00				0,22	11%
Deckenkonstruktion/Treppen		1,00				0,22	11%
Fußböden		0,50	0,50			0,13	5%
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			0,23	9%
Heizung		0,50	0,50			0,23	9%
Sonst.technische Ausstattung		0,50	0,50			0,15	6%
						2,07	100%

Kostenkennwerte für	920	1025	1180	1420	1775
Gebäudetyp 1.23	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²

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

	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	235,75 €
Dach	145,88 €
Fenster/Außentüren	112,75 €
Innenwände und -türen	112,75 €
Deckenkonstruktion/Treppen	112,75 €
Fußböden	55,13 €
Sanitäreinrichtungen	99,23 €
Heizung	99,23 €
Sonst. technische Ausstattung	66,15 €
Ergebnis (Gewogene Summen)	1.039,60 €

ca. 1.040 €

c. Gesamtnutzungsdauer :

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß der Tabelle auf der vorherigen Seite des Gutachtens unter Berücksichtigung des unterstellten Instandhaltungszustands des Wohngebäudes eine gewogene Standardstufe von ca. 2,10. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **65 Jahre**.

d. Restnutzungsdauer :

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1993 errichtetes Gebäude. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass mit Rücksicht auf das Gebäudealter und die Nutzungsart in der Vergangenheit lediglich kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden. Zudem werden für die Wertermittlung weitere Modernisierungen unterstellt.

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

Modernisierungselemente Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunktzahl	20	3,0

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 65 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von 30 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle auf **35 Jahre**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

e. Alterswertminderung :

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 46 %**.

4.) Maschinenhalle :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

Die Brutto-Grundfläche der Maschinenhalle wird anhand der vorliegenden Bauunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss : 10,00 x 20,00 + 7,00 x 20,00

Brutto – Grundfläche ca.= 340 m²

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

in Anlehnung an den Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :

(Lagergebäude ohne Mischnutzung)

= Typ 16.1

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

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass es sich um ein primär zu Lagerzwecken genutztes Hallengebäude handelt, so dass eine Einordnung in die vorgegebenen Gebäudestandards insgesamt nur eingeschränkt möglich ist.

Aus der unterschiedlichen Ausstattungsqualität ergibt sich ein Kostenkennwert, der unterhalb der Standardstufe 3 liegt. Da die Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale des Gebäudes insgesamt einfachere Qualitätsmerkmale aufweisen als die Standardstufe 3, wird im vorliegenden Fall für das Gebäude ein Kostenkennwert von **300,-- €/m²** als angemessen angenommen.

c. Gesamtnutzungsdauer :

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

d. Restnutzungsdauer :

Unter Berücksichtigung des (gemittelten) Gebäudebaujahres sowie des unterstellten Instandhaltungszustandes wird für die Maschinenhalle eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** in Ansatz gebracht.

e. Alterswertminderung :

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

H2.2) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :

1.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude - Wohnteil:

674,-- € ₁ x 465 m ² Bruttogrundfläche	=	313.410,-- €
₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./. 62 % Alterswertminderung	=	<u>194.315,-- €</u>
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses	=	<u>119.095,-- €</u>

2.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude - Wirtschaftsteil:

375,-- € ₁ x 627 m ² Bruttogrundfläche	=	235.125,-- €
₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./. 62 % Alterswertminderung	=	<u>145.780,-- €</u>
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses	=	<u>89.345,-- €</u>

3.) Ferienhaus :

1.040,-- € ₁ x 55 m ² Bruttogrundfläche x 1,20 ₂	=	68.640,-- €
₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
₂ = Berücksichtigung der geringen Grundfläche		
./. 46 % Alterswertminderung	=	<u>31.575,-- €</u>
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Ferienhauses	=	<u>37.065,-- €</u>

4.) Maschinenhalle :

300,-- € ₁ x 340 m ² Bruttogrundfläche	=	102.000,-- €
₁ = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./. 60 % Alterswertminderung	=	<u>61.200,-- €</u>
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert der Garage	=	<u>40.800,-- €</u>

Zusammenstellung aller Gebäudesachwerte :

Gebäude 1 : Wohn- und Wirtschaftsgebäude - Wohnteil	=	119.095,-- €
Gebäude 2 : Wohn- und Wirtschaftsgebäude - Wirtschaftsteil	=	89.345,-- €
Gebäude 3 : Ferienhaus	=	37.065,-- €
Gebäude 4 : Maschinenhalle	=	<u>40.800,-- €</u>
Gesamt	=	<u>286.305,-- €</u>

Übertrag = 286.305,-- €

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

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :

für das Jahr 2010 = **100,0**

aktuell – Mai 2023 = **177,9***

* für Wohngebäude

Baupreissteigerungsfaktor : $177,9/100 = 1,779$

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag:

286.305,-- €₁ x 1,779₂ = **509.000,-- €**

₁ = Herstellungskosten 2010

₂ = Baupreissteigerungsfaktor

besondere Bauteile (Frontspieß) = 2.000,-- €

Wert der Außenanlagen = 22.000,-- €

Bodenwert = 142.000,-- €

Vorläufiger Sachwert ^{*)} nach NHK 2010 = 675.000,-- €

^{*)} ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt:

675.000,-- € (Sechshundertfünfundsiebzigtausend Euro)

H3.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN :

(nur hilfsweise zur Findung des Verkehrswertes)

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

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

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

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

Bei dem Ertragswertverfahren wird der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt (Gebäudeertragswert).

Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den Ertragswert des Grundstückes.

1.1 Rohertrag :

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

1.2 Bewirtschaftungskosten :

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

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

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

Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

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

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

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

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

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

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

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

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

1.6 Reinertrag :

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

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

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

Verwaltungskosten

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

In der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) werden die Verwaltungskosten ausgehend von der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, § 26) wie folgt angegeben:

<i>Jahr</i>	<i>je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus (§ 26 (2) II.BV)</i>	<i>je Eigentumswohnung (§ 41 (2) II.BV)</i>	<i>je Garagen- oder Einstellplatz (§ 26 (3) II.BV)</i>
2015	280,00 €	335,00 €	37,00 €
2016	281,00 €	336,00 €	37,00 €
2017	283,00 €	339,00 €	37,00 €
2018	288,00 €	344,00 €	38,00 €
2019	295,00 €	353,00 €	39,00 €
2020	299,00 €	358,00 €	39,00 €
2021	298,00 €	357,00 €	39,00 €
2022	312,00 €	373,00 €	41,00 €

Instandhaltungskosten

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

In der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) werden für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien die Instandhaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung wie folgt angegeben:

Jahr	je m ² Wohnfläche	je Garagen- oder Einstellplatz
2015	11,00 €	83,00 €
2016	11,00 €	83,00 €
2017	11,10 €	84,00 €
2018	11,30 €	85,00 €
2019	11,60 €	87,00 €
2020	11,70 €	88,00 €
2021	11,70 €	88,00 €
2022	12,20 €	92,00 €

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis werden die Ertragsminderungen erfasst, die „durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.“ Das Mietausfallwagnis ist von diversen Randparametern wie der Miethöhe, der Dauer der Mietverträge, der individuellen Objekteigenschaften, der Marktsituation sowie der Mietbonität abhängig. Für wohnlich genutzte Objekte beträgt es etwa 2 %.

Modernisierungsrisiko

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

H3.1) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

- auf Basis der vorliegenden Unterlagen -

Nachrichtlich:

Flächenberechnungen oder vermaßte Grundrisszeichnungen liegen nur in geringem Umfang (nur Ferienhaus) vor, so dass im Rahmen der Wertermittlung die Wohn- und Nutzflächen der übrigen Gebäude auf Basis der Brutto-Grundflächen in Ansatz gebracht werden und für die zu berücksichtigenden Außen- und Innenwände ein Korrekturfaktor (ι) in Ansatz gebracht wird.

Wohnfläche :

Wohnteil - Erdgeschoss :

$$21,71 \times \sim 10,00 + 4,365 \times 3,50 = 232,4 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 0,80_1 = \sim 186 \text{ m}^2$$

Ferienhaus:

Erdgeschoss:

$$\text{Wohnraum/Küche:} \quad 5,76 \times 3,94 = 22,69 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur:} \quad 3,64 \times 1,30 = 4,73 \text{ m}^2$$

$$\text{Kind-Schlafrum:} \quad 2,71 \times 2,21 = 5,99 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad:} \quad 2,65 \times 1,35 = 3,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Schlafrum:} \quad 2,60 \times 4,09 = \underline{10,63 \text{ m}^2}$$

$$\underline{\underline{47,62 \text{ m}^2}}$$

Nutzfläche :

Wirtschaftsteil:

Erdgeschoss :

$$\sim 28,50 \times 22,00 = 627 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 0,85_1 = \sim 533 \text{ m}^2$$

Maschinenhalle:

Erdgeschoss :

$$9,64 \times 19,52 + 6,82 \times 19,52 = \sim 321 \text{ m}^2$$

H3.2) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

Der Bodenwert beträgt: 142.000,-- €

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

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

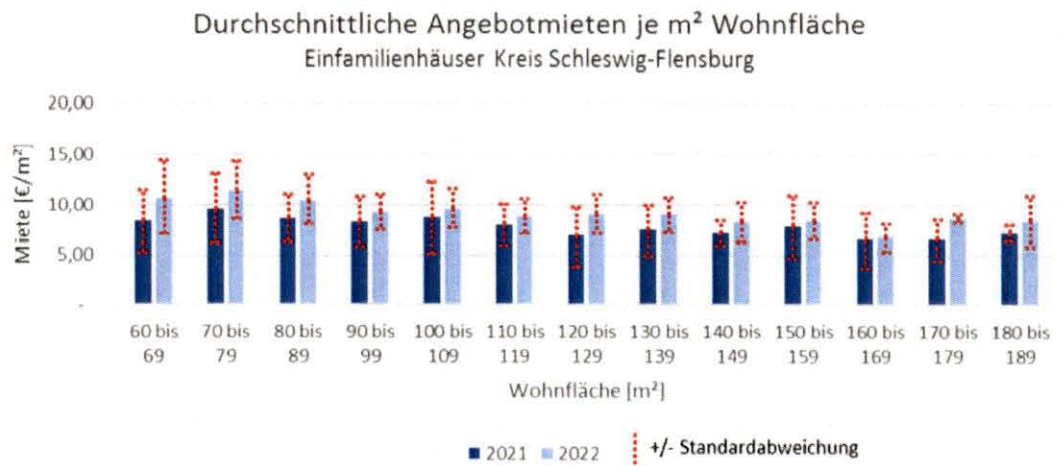
a.) Ermittlung des Reinertrages aus Wohnnutzung:

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist in seinen „Statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2017 - 2021“ für einzelne Städte und Gemeinden lediglich folgende durchschnittliche Wohnungs- und Büromieten aus:

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

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

Im Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebotssituation von Mieten für den Teilmarkt „**Einfamilienhäuser**“ in Abhängigkeit der Wohnungsgröße angegeben. Dabei wurden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus den Jahren 2021 und 2022) im Kreisgebiet ausgewiesen:

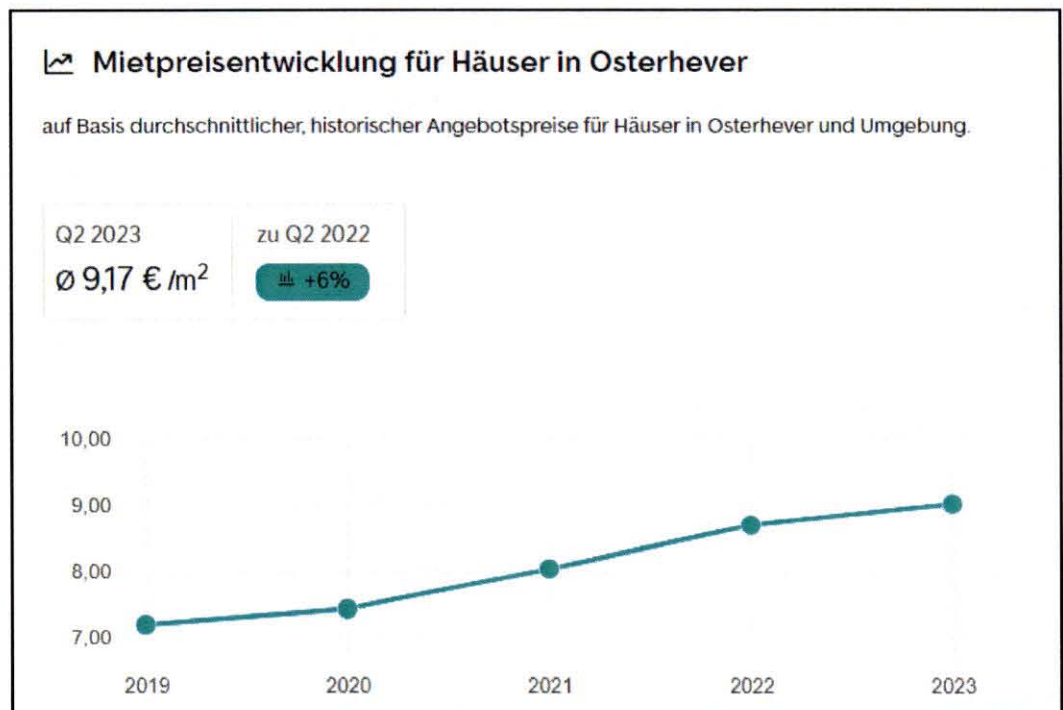


Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

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

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021/22 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg wurde für das Kreisgebiet aus dem Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 ein Medianwert als Angebotsmiete von 9,45 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 109 m² ermittelt.

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



Im vorliegenden Fall werden unter Berücksichtigung der Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen energetischen Zustand, der ländlichen Wohnlage im baulichen Außenbereich, der Nähe zur Nordsee sowie der Wohnflächen und der unterstellten Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen folgende Mieten als nachhaltig erzielbar erachtet:

für den Wohnteil im Wohn- und Wirtschaftsgebäude: 7,25 €/m²

Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 186 m².

für das Ferienhaus: 10,00 €/m²

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

Nettokaltmiete : 7,25 €/m² (Wohnteil im Wohn- und Wirtschaftsgebäude)

x 186 m² Wohn- und Nutzfläche = 1.349,-- €/mtl.

Rohhertrag pro Jahr :

mtl. Rohhertrag x 12 = 16.188,-- €

	Übertrag	=	16.188,-- €
Bewirtschaftungskosten :			
-	Verwaltungskosten	2 %	
-	Instandhaltungskosten	15 %	
-	Mietausfallwagnis	2 %	
-	Modernisierungsrisiko	<u>0 %</u>	
	19 % d. Rohertrages ./.	=	<u>3.076,-- €</u>
Reinertrag des Wohnteils			= 13.112,-- €

Nettokaltmiete : 10,00 €/m² (Ferienhaus)
x 48 m² Wohn- und Nutzfläche = 480,-- €/mtl.

Rohertrag pro Jahr :
mtl. Rohertrag x 12 = 5.760,-- €

Bewirtschaftungskosten :			
-	Verwaltungskosten	5 %	
-	Instandhaltungskosten	11 %	
-	Mietausfallwagnis	2 %	
-	Modernisierungsrisiko	<u>0 %</u>	
	18 % d. Rohertrages ./.	=	<u>1.037,-- €</u>
Reinertrag des Ferienhauses			= 4.723,-- €

b.) Ermittlung des Reinertrages aus den Wirtschaftsgebäuden :

Allgemeine Angaben zum Mietniveau von Hallen-/ Lagerflächen:

Für ländliche Belegungsgebiete liegen keine Mieten für Lagerflächen vor.

Für Hallen-/ Lagerflächen sind in den dem Sachverständigen vorliegenden Datensammlungen folgende Mieten für die nahegelegene Stadt Husum verzeichnet:

Immobilienpreisspiegel 2022 des IVD Nord :

- einfacher Nutzungswert	=	1,90 €/m ²
- mittlerer Nutzungswert	=	2,80 €/m ²
- guter Nutzungswert	=	3,50 €/m ²

Immobilienpreisspiegel II/2022 der Fa. Otto Stöben Immobilien :

einfache Lage und Ausstattung	=	1,00 €/m ²
mittlere Lage und Ausstattung	=	2,30 €/m ²
gute Lage und Ausstattung	=	2,70 €/m ²

Im vorliegenden Fall wird für den Wirtschaftsteil unter Berücksichtigung der Bau-
substanz, der ländlichen Lage, der Nutzbarkeit sowie der Nutzflächen eine Miete von
1,00 €/m² als nachhaltig erzielbar erachtet. Die gesamte anrechenbare Nutzfläche
beträgt ca. 533 m².

Für die Nutzflächen der Maschinenhalle wird eine Miete von 1,25 €/m² als nachhaltig
erzielbar erachtet. Die gesamte anrechenbare Nutzfläche beträgt ca. 321 m².

Nettokaltmiete : 1,00 €/m²

x ca. 533 m² Nutzfläche des **Wirtschaftsteils** = 533,-- €/mtl.

Rohrertrag pro Jahr :

mtl. Rohrertrag x 12 = 6.396,-- €

Bewirtschaftungskosten :

- Verwaltungskosten 3 %
- Instandhaltungskosten 14 %
- Mietausfallwagnis 4 %
- Modernisierungsrisiko 0 %

21 % d. Rohertrages ./ = 1.343,-- €

Reinertrag aus Wirtschaftsteil = **5.053,-- €**

Nettokaltmiete : 1,25 €/m²

x ca. 321 m² Nutzfläche der **Maschinenhalle** = 401,-- €/mtl.

Rohrertrag pro Jahr :

mtl. Rohrertrag x 12 = 4.812,-- €

Bewirtschaftungskosten :

- Verwaltungskosten 3 %
- Instandhaltungskosten 13 %
- Mietausfallwagnis 4 %
- Modernisierungsrisiko 0 %

20 % d. Rohertrages ./ = 962,-- €

Reinertrag aus Maschinenhalle = **3.850,-- €**

Zusammenstellung der Reinerträge:

aus Wohnteil	=	13.112,-- €
aus Ferienhaus	=	4.723,-- €
aus Wirtschaftsteil	=	5.053,-- €
aus Maschinenhalle	=	<u>3.850,-- €</u>
Gesamt	=	<u>26.738,-- €</u>

Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung - und hier bei dem Ertragswertverfahren - von zentraler Bedeutung. Bei dem Ertragswertverfahren wird ein Vervielfältiger (Barwertfaktor) angesetzt, mit dem die Barerträge des Grundstücks kapitalisiert werden. Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab.

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

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

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

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

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

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

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes sind folgende Parameter mit den aus der Literatur vorgeschlagenen Korrekturfaktoren für die speziellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen:

- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren tendenziell höhere Liegenschaftszinssätze auf
- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objekts besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist; umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und es werden auch keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Aus diesem Grund wird sich im vorliegenden Fall auf die Auswertungen des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Schleswig – Flensburg, des Landkreises Plön und die Empfehlungen des IVD bezogen.

In dem vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg geführten Grundstücksmarktbericht 2021/22 werden für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer (in %) folgende Liegenschaftszinssätze auf Basis einer Analyse von rd. 450 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 10/2022 ausgewiesen:

	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
	relative Restnutzungsdauer [%]					
	20	30	40	60	80	100
Kreis SL-FL	1,50	1,63	1,72	1,84	1,94	2,01
Bundesdurchschnitt*	1,00	1,45	1,90	2,50	2,88	3,10
Abweichung	0,50	0,18	-0,18	-0,66	-0,94	-1,09
relative Abweichung	50%	12%	-10%	-26%	-33%	-35%

Tab. 6.3.1-1: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke

* aus Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, 115. EL, S. 3.04/3/29 erschienen im Dezember 2015

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von ~ 40 % ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Liegenschaftszinssatz von 1,72 %.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Plön wird im Grundstücksmarktbericht 2022 die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze wie folgt angegeben:

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftshäuser	Einkaufs- / Verbrauchermärkte	Wohnungseigentum	Einfamilienhäuser	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften
Marktbericht 2013 Auswertebereich 2009-2013	4,6	5,1	6,6	6,6	4,0	3,0	3,3
Marktbericht 2014 Auswertebereich 2010-2014	4,5	5,1	6,3	6,8	3,5	2,8	3,1
Marktbericht 2015 Auswertebereich 2011-2015	4,5	4,7	6,1	6,7	3,4	2,7	3,0
Marktbericht 2016 Auswertebereich 2012-2016	4,4	4,8	5,6	6,7	3,4	2,8	3,1
Marktbericht 2017 Auswertebereich 2013-2017	4,4	4,8	5,5	6,6	3,2	2,9	2,9
Marktbericht 2018 Auswertebereich 2014-2018	4,3	5,0	5,7	6,3	3,0	2,9	3,0
Marktbericht 2019 Auswertebereich 2015-2019	4,4	5,0	5,4	6,2	2,9	3,0	3,0
Marktbericht 2020 Auswertebereich 2016-2020	4,1	5,1	5,4	6,2	2,3	2,3	2,7
Marktbericht 2021 Auswertebereich 2018-2021	3,8	4,5	5,4	5,5	1,7	2,0	2,2
Marktbericht 2022 Auswertebereich 2020-2022	2,8	4,0	-	-	1,6	1,5	1,8

Außerdem werden durch den Immobilienverband IVD folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,0 - 3,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 - 5,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 - 6,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,5 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	5,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 - 6,5 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %
E 1 Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	5,0 - 7,0 %	30 - 60 Jahre	20 - 35 %
E 2 Hotels	4,5 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage im baulichen Außenbereich, der vorhandenen Bebauung, der Nutzungsart, der Bausubstanz, der unterstellten Ausstattung, der Nähe zur Nordsee, der weltpolitischen Lage und des vorherrschenden Zinsniveaus ein **Liegenschaftszinssatz von 3,00 %** gewählt.

Übertrag	=	26.738,-- €
Verzinsung des Bodenwertes :		
Zinssatz : 3,00 %		
abzüglich Bodenwertanteil :		
142.000,-- € x 0,030	· / . ca.	= <u>4.260,-- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	22.478,-- €

Ermittlung der Barwertfaktoren

Die einzelnen Gebäudeteile weisen unterschiedliche Restnutzungsdauern auf. Sie stehen nicht in unmittelbarer Schicksalsgemeinschaft zueinander. Es ist baulich ein Abbruch der Einzelgebäude möglich. Aus den unterschiedlichen Restnutzungsdauern ergeben sich unterschiedliche Vervielfältiger.

Restnutzungsdauer im Mittel 25 Jahre (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)

Barwertfaktor : 17,41

Restnutzungsdauer im Mittel 35 Jahre (Ferienhaus)

Barwertfaktor : 21,49

Restnutzungsdauer im Mittel 20 Jahre (Maschinenhalle)

Barwertfaktor : 14,88

Aus diesem Grund wird der maßgebliche Barwertfaktor für die Kapitalisierung unter Gewichtung der einzelnen Erträge ermittelt. Der Barwertfaktor ergibt sich auf:

$$\begin{aligned} & [17,41 \times (13.112,-- \text{ €} + 5.053,-- \text{ €}) \\ & + 21,49 \times 4.723,-- \text{ €} + 14,88 \times 3.850,-- \text{ €}] / 26.738,-- \text{ €} \quad = \quad 17,77 \end{aligned}$$

Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung

ergibt einen **Gebäudeertragswert *)** von **ca. 399.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert	=	142.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	<u>399.000,-- €</u>
Ertragswert	=	<u>541.000,-- €</u>

Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt :

541.000,-- € (Fünfhunderteinundvierzigtausend Euro)

*Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(siehe Seite 72) ergibt sich der Ertragswert auf : 541.000,-- € ./ 110.000,-- € = 431.000,-- €*

H4.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 675.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 541.000,-- € ermittelt worden ist.

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

Laut § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

Nachrichtlich :

Am 01. Juli 2010 ist die neue Immobilienwertverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bis dahin gültige Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88). Wie bereits in der WertV ist es auch Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Eine Begriffsdefinition des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu finden.

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

In kleiber-digital: Standardwerk zur Wertermittlung heißt es bezüglich der Ableitung von Sachwertfaktoren unter anderem wie folgt:

*Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB führt der nach den §§ 192 ff. BauGB eingerichtete Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung und ermittelt u.a. „Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser“. **Die Sachwertfaktoren gehören zu den „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten der Wertermittlung“, deren Ableitung nach § 193 Abs. 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gehört.***

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

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg** hat in seinem Marktbericht 2021/22 auf Basis einer Auswertung von rd. 490 Kauffällen aus dem Zeitraum 2021 – 10/2022 auf die NHK 2010 abgestimmte Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus abgeleitet.

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	60,00 €	120,00 €	240,00 €	480,00 €	960,00 €
100.000 €	1,79	1,92	2,06	2,22	2,38
150.000 €	1,51	1,68	1,85	2,04	2,22
200.000 €	1,34	1,53	1,72	1,92	2,12
250.000 €	1,22	1,42	1,62	1,83	2,04
300.000 €	1,13	1,34	1,55	1,76	1,98
350.000 €	1,06	1,27	1,48	1,71	1,92
400.000 €	1,00	1,22	1,43	1,66	1,88
450.000 €	0,95	1,17	1,39	1,62	1,84
500.000 €	0,91	1,13	1,35	1,58	1,81
550.000 €	0,87	1,10	1,32	1,55	1,78
600.000 €	0,84	1,07	1,29	1,53	1,76

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

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

Marktfaktor extrapoliert (Sachwert 675.000,- €; Bodenwertniveau 45,- €) = ~ 0,75

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig – Flensburg ergibt sich bei einem maßgeblichen Sachwert von 635.000,- € und einem Bodenwertniveau von 45,- €/m² extrapoliert ein Marktfaktor von 0,75.

Die Marktfaktoren richten sich, wie sich aus der Tabelle ergibt, primär nach dem Bodenrichtwertniveau und dem ermittelten Sachwert und die Höhe des anzuwendenden Sachwertfaktors hängt nach den Angaben in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ primär von folgenden Wertverhältnissen ab :

→ siehe Folgeseite

- Allgemeine Wirtschaftslage
- Lage auf dem Grundstücksmarkt
 - Lage am Ort
 - Regionale und überregionale Lage
 - Grundstücksart
 - Grundstückswert
 - Größe und Beschaffenheit des Gebäudes
- Lage auf dem Baumarkt
- Grundstückstransaktionskosten

Die Marktfaktoren werden durch den zuständigen Gutachterausschuss in regelmäßigen Abständen ermittelt. Es handelt sich bei dem Berechnungsverfahren um eine statistische Auswertung von Kauffällen. Im Rahmen der Berechnung der Regressionsgleichung werden stark abweichende ermittelte Marktfaktoren als "Ausreißer" nicht berücksichtigt, so dass die Einflüsse aus besonderen Lagen oder sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unberücksichtigt bleiben. Es handelt sich bei den Marktfaktoren entsprechend um Werte für klassische Einfamilienhausgrundstücke ohne wertrelevante Besonderheiten.

Im Gegensatz dazu liegt das zu bewertende Grundstück im baulichen Außenbereich der ländlich strukturierten Gemeinde Osterhever in Nähe der Nordsee. Es ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie einem Ferienhaus und einer Maschinenhalle bebaut. Weder in der Literatur noch vom Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland werden allgemeingültige Marktfaktoren für entsprechende Resthofgrundstücke ausgewiesen. Dies ist in der Praxis aufgrund der stark divergierenden Einflussfaktoren aus Sachverständigensicht nicht möglich.

Entsprechende Objekte stellen in der Verkehrswertermittlung einen eigenständigen Markt dar, der nicht mit dem Ein- und Zweifamilienhaussektor zu vergleichen ist.

Die Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise weisen ebenfalls lediglich für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Marktfaktoren aus und erklärten auf Rückfrage, dass für entsprechende Objekte keine Marktfaktoren ausgewiesen worden sind und auch keine generellen Aussagen über anzusetzende Marktfaktoren getroffen werden können, da diese von diversen Rahmenbedingungen abhängen und demnach sehr stark variieren.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsgrundstück im baulichen Außenbereich der ländlich strukturierten Gemeinde Osterhever nahe der Nordsee. Sonstige Lagequalitätsverbesserungen liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren, der vorhandenen Bebauung, des unterstellten Bauzustandes, der weltpolitischen Lage und des Zinsniveaus, der Nähe zur Nordsee sowie der objektspezifischen Besonderheiten wird beim Übergang vom Sach- auf den Verkehrswert ein **Marktfaktor von 0,80** gewählt.

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

$$675.000,-- \text{ €}_{\text{maßgeblicher vorläufiger Sachwert}} \times 0,80_{\text{Marktfaktor}} = \underline{\underline{540.000,-- \text{ €}}}$$

H5.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.) Baumängel und Bauschäden :

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

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

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

a.) Wertminderung wegen Alters

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

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

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

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

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

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

Grundsätzlich kann die Wertminderung für ein Gebäude infolge vorhandener Baumängel und Bauschäden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei erfolgt der Abschlag in der Regel nach einem prozentualen Anteil von Gebäudeherstellungskosten.

In der Literatur sind diverse Bauanteilstabellen enthalten, die überwiegend nach der DIN 276 in Kostengruppen gegliedert ist.

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

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

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

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

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

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

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

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

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

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

Disponible Schadensbeseitigungskosten

Bei den disponiblen Baumängeln und Bauschäden steht es im freien Ermessen des Eigentümers, ob er die Schadensbeseitigungen durchführt oder nicht.

Aus diesem Grund ist bei der Wertermittlung zunächst die Frage zu stellen, ob, was häufig der Fall ist, der Schaden durch den Eigentümer ohne Beseitigungswille hingenommen wird. In entsprechenden Fällen wird eine Wertminderung vielfach in dem gewählten Marktanpassungsabschlag berücksichtigt, da sich die Marktanpassung aus Objekten ergibt, die mehrheitlich ähnliche hinnehmbare Mängel aufweisen. Aus diesem Grund sind bei diesen Fällen die disponiblen Schadensbeseitigungskosten nicht separat abzuziehen, da ansonsten eine Doppelberücksichtigung erfolgt.

Der Eigentümer wird nur die Sanierungsarbeiten durchführen, durch die sich der Sachwert des Gebäudes im gleichen Maße wie die Schadensbeseitigungskosten erhöht. Die anfallenden Kosten dürfen gemäß Kleiber, Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ nur dann voll angesetzt werden, wenn die erneuerten Bauteile während der Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes abgelegt werden oder weiterverwendet werden können.

Dies ist in der Regel nur bei kurzlebigen Bauteilen der Fall. Ansonsten wird die Restlebensdauer von erneuerten Bauteilen durch die vorhandene Schicksalsgemeinschaft mit dem Gesamtgebäude „beschnitten“ bzw. verkürzt. In diesen Fällen unterliegen die Bauteile, die im Zuge der Schadensbeseitigung erneuert werden, der Altersminderung.

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Hierbei sind nicht nur wertmindernde, sondern ebenfalls werterhöhende Merkmale zu berücksichtigen. Diese können grundsätzlich alle Elemente des Sachwertes (Herstellungswert der baulichen Anlage, den Wert sonstiger Anlagen, den Bodenwert) betreffen.

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

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

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

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

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

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

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt) 50 % zu 50 %

Sachwert	=	675.000,-- €
- davon Bodenwertanteil	=	142.000,-- €
- davon Außenanlagen	=	<u>22.000,-- €</u>
- verbleibender Gebäudewertanteil	=	511.000,-- €

(kalkulatorisch aus Sachwert)

bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge

- für den Rohbauanteil : 60 % x 511.000,-- €	=	307.000,-- €
- für den Ausbauanteil : 40 % x 511.000,-- €	=	204.000,-- €

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

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

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

Somit ergibt sich	20 % x 307.000,-- € ca.	=	61.000,-- €
	25 % x 204.000,-- € ca.	=	<u>51.000,-- €</u>

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag ca. = ~ 110.000,-- €

H6.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

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

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Sachwert	=	540.000,-- €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>110.000,-- €</u>
		<u>430.000,-- €</u>

**Der Verkehrswert des Grundstückes (Flurstück 30/1,
lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses) zum
Bewertungsstichtag 04. Mai 2023 beträgt:**

430.000,-- € (Vierhundertdreißigtausend Euro)

I.) **ZUSAMMENFASSUNG** :

- 1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
- 2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes der Verkehrsfläche (Flurstück 27) ist der Vergleichswert, während der Verkehrswert des bebauten Flurstückes 30/1 nach dem Sachwertverfahren ermittelt wurde.
- 3.) Der bauliche Zustand der Grundstücke, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslagen sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.
- 4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.
- 5.) Bei Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des **unbebauten** unbelasteten Grundstückes in Osterhever, **Blatt 278, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses** zum Bewertungsstichtag 04. Mai 2023 auf :

31.000,- € (Einunddreißigtausend Euro)

- 6.) Bei Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des **bebauten** unbelasteten Grundstückes in Osterhever, **Blatt 278, lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses** zum Bewertungsstichtag 04. Mai 2023 auf :

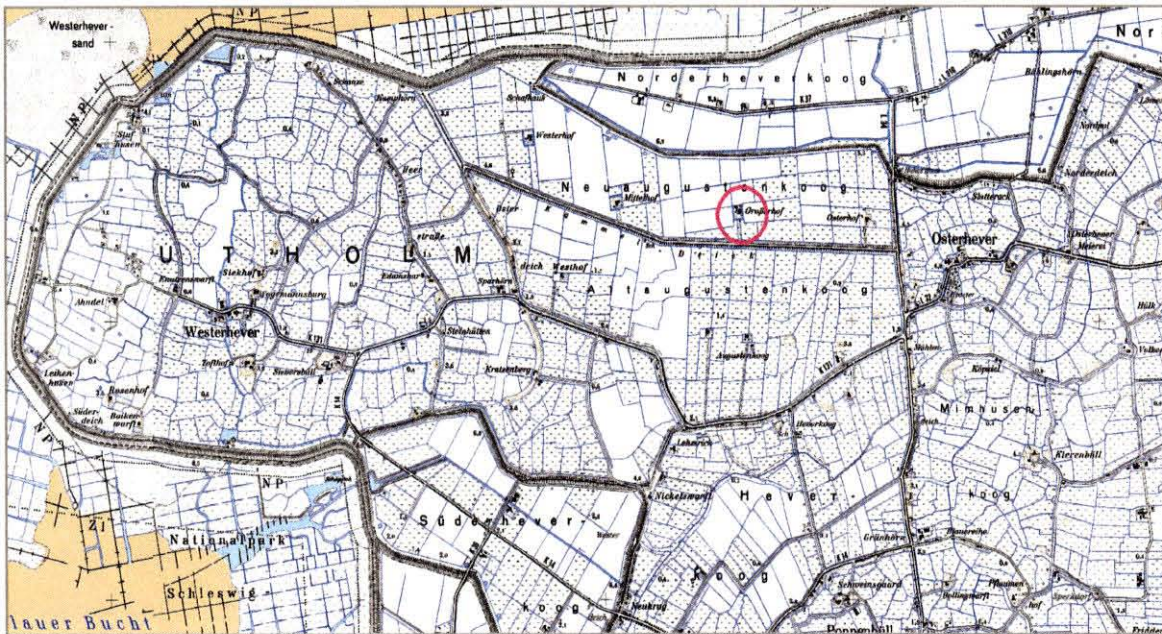
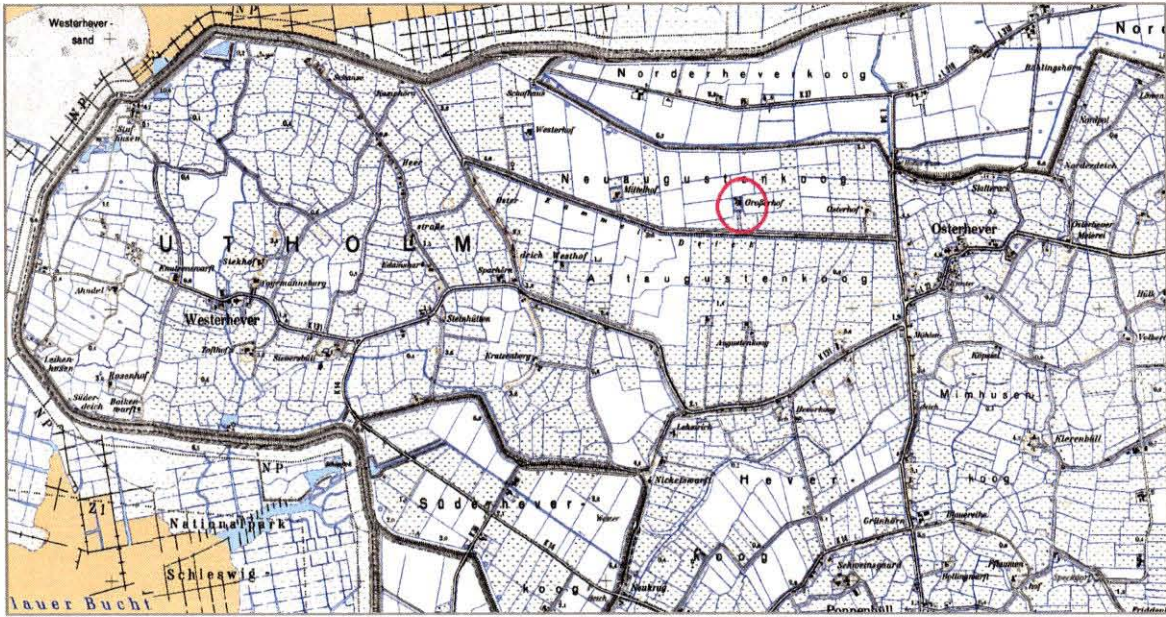
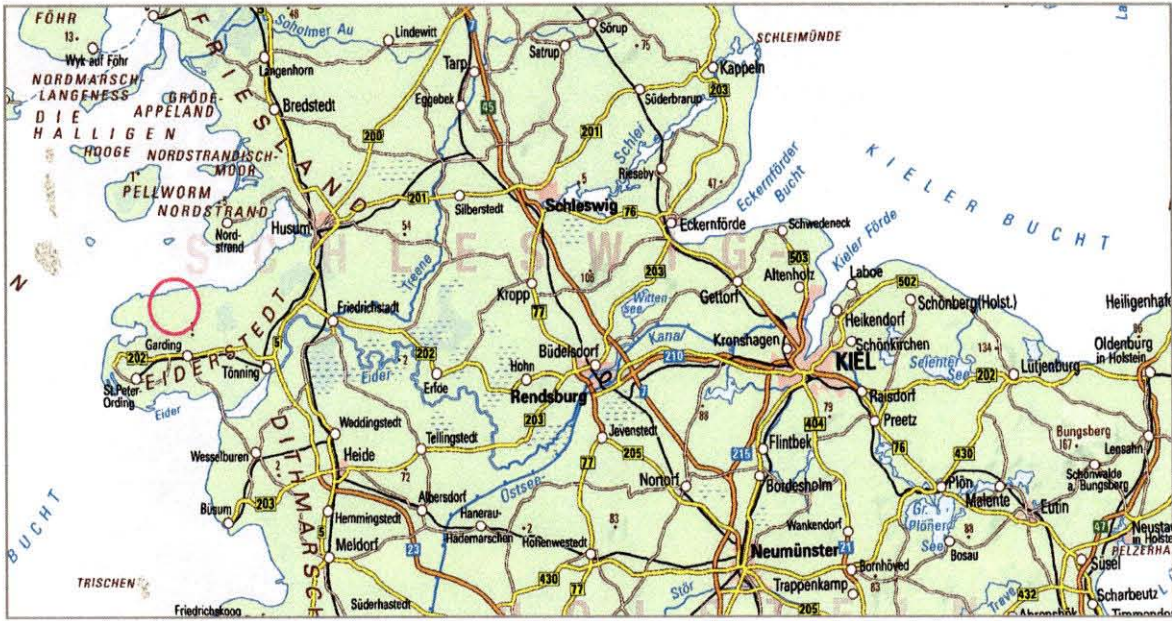
430.000,- € (Vierhundertdreißigtausend Euro)

Die Grundstücke habe ich am 04. Mai 2023 besichtigt.
Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 23. August 2023



Übersichtskarten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.04.2023

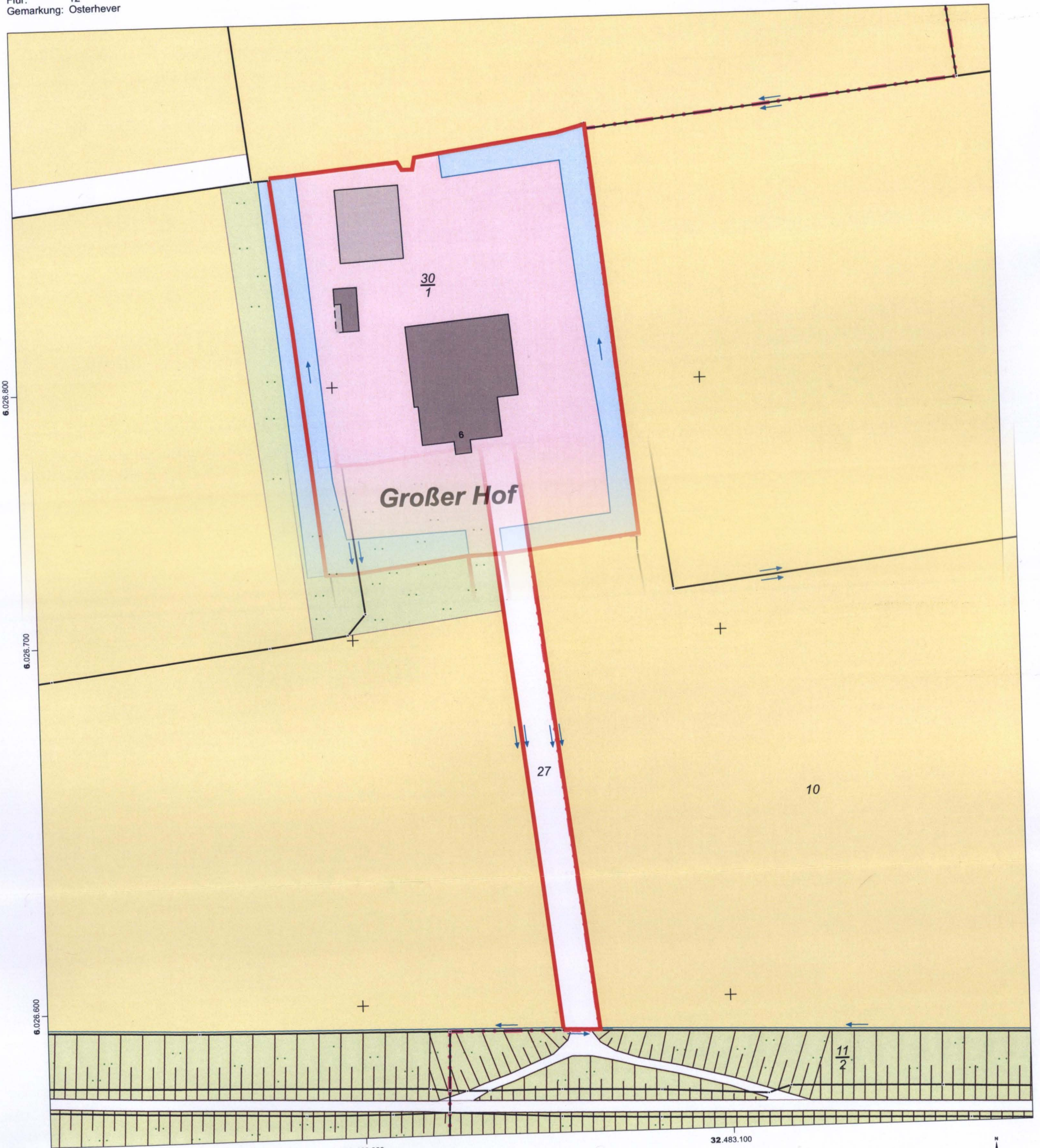
Flurstück: 30/1
Flur: 12
Gemarkung: Osterhever

Gemeinde: Osterhever
Kreis: Nordfriesland



Erteilende Stelle: Katasteramt
Graf-Zeppelin-Straße 20
24941 Flensburg
Telefon: 0461 5046-0

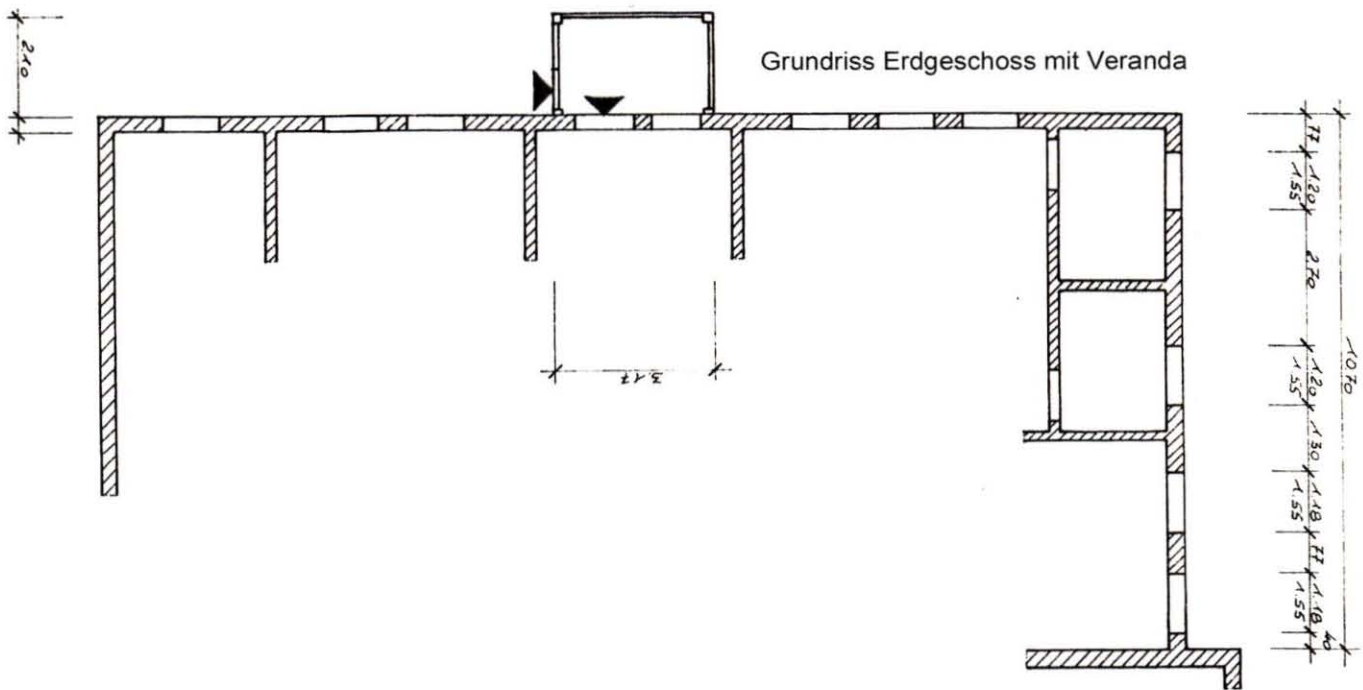
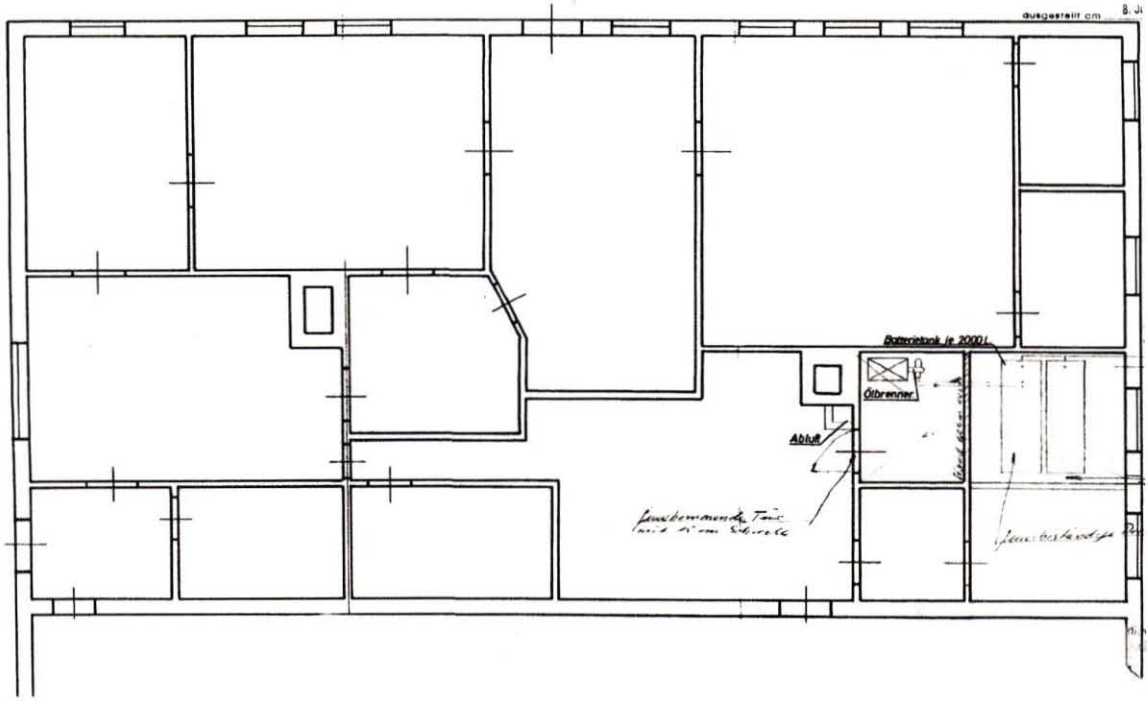
E-Mail: Poststelle-Flensburg@L.VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

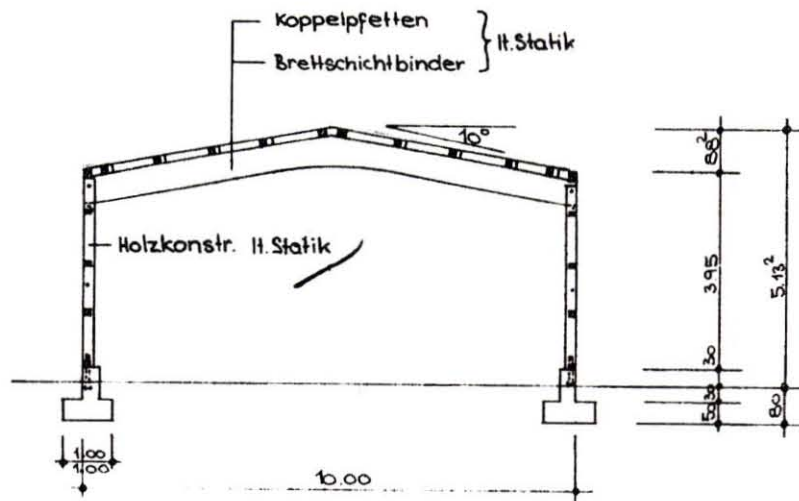
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

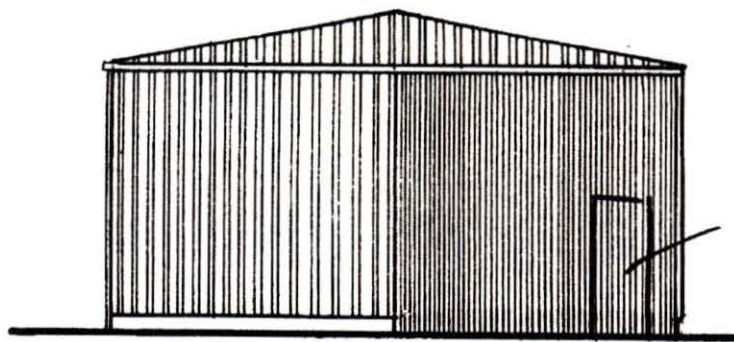


Grundrisse Erdgeschoss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
 - unmaßstäblich -
Objekt : 25836 Osterhever, Kömdiek 6

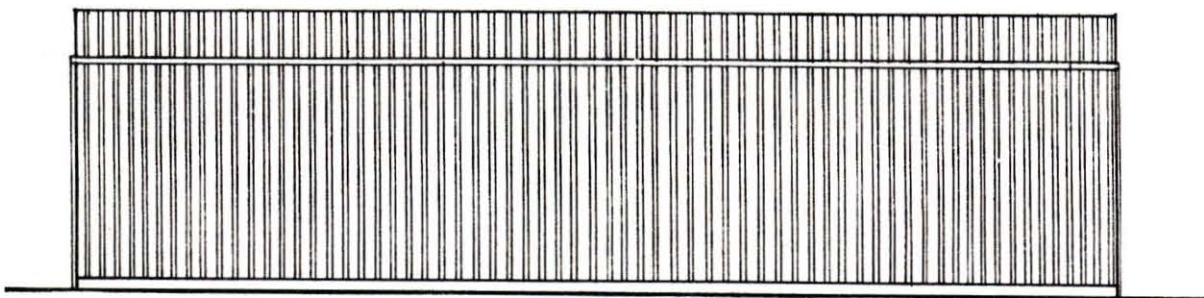
ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Schnitt



Giebelansicht



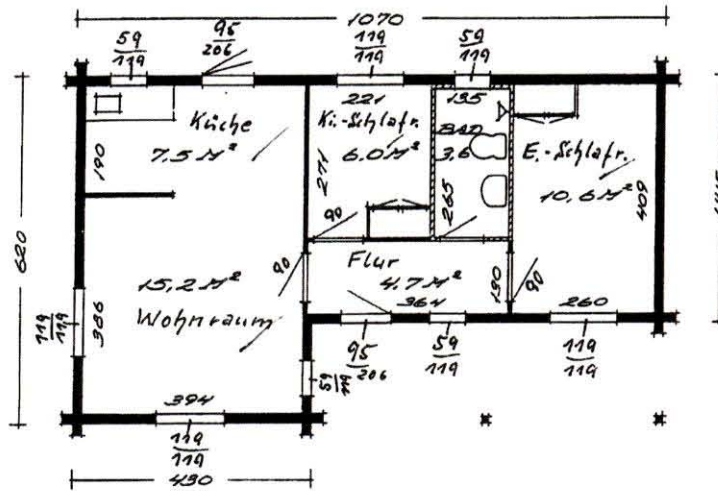
Längsschnitt

Schnitt und Ansichten der Maschinenhalle

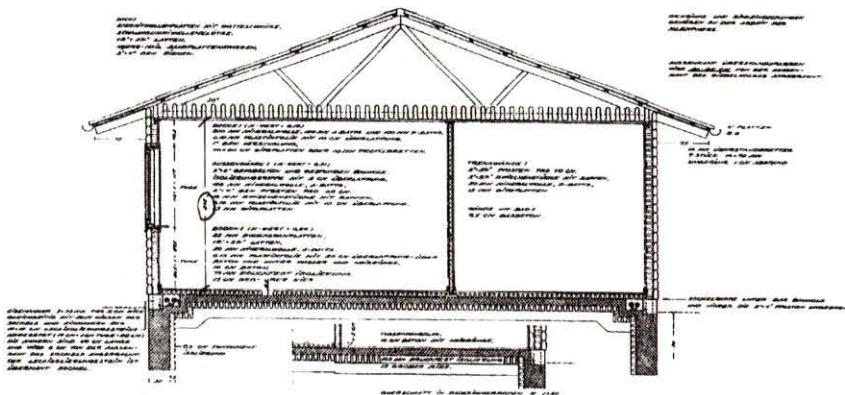
- unmaßstäblich -

Objekt : 25836 Osterhever, Kömdiek 6

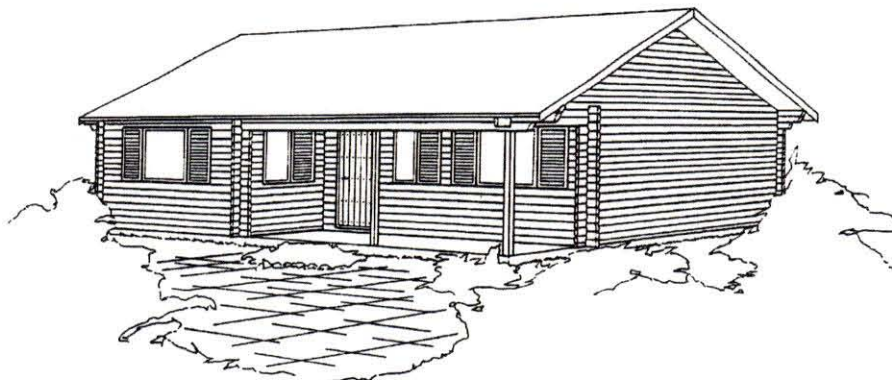
ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Grundriss



Schnitt



Ansicht

Grundriss, Schnitt und Ansicht des Ferienhauses

- unmaßstäblich -

Objekt : 25836 Osterhever, Kömdiek 6

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25836 Osterhever, Kömdiek 6



Südansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Ansicht der Erschließungsstraße (Flurstück 27)

RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

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

Fotodokumentation zum Gutachten : 25836 Osterhever, Kömdiek 6



Südostansicht des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes