



---

**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. Dezember 2022

**2. Ausfertigung**

# GUTACHTEN

gemäß

**Auftrag durch des Amtsgericht Husum  
vom 08. August 2022  
Gesch.-Nr.: 6 K 16/22**

zum Zweck

**der Verkehrswertermittlung zur Bemessung  
eines marktgerechten Kaufpreises im  
Rahmen der Zwangsversteigerung**

Objekt :

**ein mit einem (nach den vorliegenden Unter-  
lagen) Wohn- und Geschäftshaus und einem  
im Rohbau befindlichen Nebengebäude  
bebautes Grundstück in  
25850 Bondelum, Oberdorf 16**

## INHALTSÜBERSICHT:

	SEITE
A.) SACHVERHALT : .....	3
B.) ALLGEMEINE ANGABEN : .....	7
C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES : .....	7
D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE : .....	12
E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES : .....	15
F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS : .....	15
G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES : .....	17
H.) SACHWERTVERFAHREN NACH DER SACHWERTRICHTLINIE 2012 (NHK 2010) : .....	21
H1.) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN : .....	27
H2.) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES : .....	33
I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN : .....	35
I1.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE : .....	39
I2.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES : .....	40
J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN : .....	47
K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE : .....	49
L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES : .....	57
M.) ZUSAMMENFASSUNG : .....	58

### **Anlagen**

A.) **SACHVERHALT** :

Durch Mitteilung des Amtsgerichts Husum vom 08. August 2022 wurde ich beauftragt, für das im Grundbuch von Bondelum, Blatt 14 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück den Verkehrswert zu ermitteln.

**Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. August 2022.** Eine Ortsbesichtigung fand am 30. August 2022 statt.

**Da mir kein Zugang zu dem Objekt ermöglicht wurde, erfolgt die Wertermittlung nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude von der Straße aus. Die sich aus der Außenbesichtigung ergebenden Unsicherheiten werden im Rahmen der Gutachtenerstellung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ wertmindernd berücksichtigt.**

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erhalten und ein Grundbuchauszug wurde mir vom Amtsgericht Husum zur Verfügung gestellt. Von dem Kreis Nordfriesland wurden ferner die Bauantragsunterlagen für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung / Umbau eines Kinderheimes zu einer Druckerei“ aus dem Jahr 2006 beschafft.

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

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung (sofern nichts anderes geschrieben ist) 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. 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 aufgrund der Außenschätzung nicht möglich.

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.

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

Im "Normalfall" ist ein Rauchmelder je Raum ausreichend, es sei denn, dass die Fläche des Raumes mehr als 60 m<sup>2</sup> beträgt oder der Raum sehr verwinkelt ist. Geeignete Rauchmelder bzw. Rauchwarnmelder haben ein VdS-Prüfzeichen sowie ein CE-Zeichen mit dem Hinweis auf Übereinstimmung mit der DIN EN 14604.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von 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 Wohnungsbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke  
Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes  
Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.
5. DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe Dezember 2008
6. DIN 277 – 1:2016-0 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Ausgabe 2016
7. Literatur
  - Gerardy, Th. Praxis der Grundstücksbewertung
  - Rössler/Langner/ Simon Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
  - Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht; Bauverlag
  - Brachmann, R. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
  - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ausgabe 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 Bondelum

Blatt 14

unter der lfd. Nr. 1

Gemarkung Bondelum

Flur 007, Flurstück 3/5

Gebäude- und Freifläche, Oberdorf 16

Grundstücksgröße: 2.997 m<sup>2</sup>

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

unter der lfd. Nr. 1 zu 1

Grunddienstbarkeit (Abwasserrohrleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 in Blatt 114; gemäß Bewilligung vom 28.09.1993; eingetragen am 01.03.1994.

unter der lfd. Nr. 2 zu 1

Grunddienstbarkeit (Abwasserableitungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 in Blatt 114; gemäß Bewilligung vom 28.09.1993; eingetragen am 01. März 1994.

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: 25850 Bondelum, ca. 170 Einwohner

Amtsverwaltung: Amt Viöl in Viöl

Überörtliche Anbindung: Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als durchschnittlich einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 500 m Entfernung. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn "7" liegt etwa 20 km entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in 9 km Entfernung in Jübek.

Entfernungen:	Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt:	
	Husum	20 km
	Flensburg	35 km
	Schleswig	22 km
	Kiel	75 km
	Hamburg	145 km
Infrastruktur:	Kindergarten	Behrendorf
	Grundschule	Viöl
	weiterführende Schulen	Viöl / Husum
	ärztliche Grundversorgung	Viöl / Husum
	Einkaufsmöglichkeiten	Viöl / Husum

**C2. Mikrostandort** (siehe auch anliegende Flurkarte)

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt zentral in der Gemeinde Bondelum im Ortsteil Oberdorf, westlich der Straße „Oberdorf“.
umliegende Bebauung:	Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär Einfamilienwohnhäuser sowie landwirtschaftliche Betriebe. Ansonsten sind umliegend Grün- und Ackerlandflächen vorzufinden.
Straßenausbau:	Die Straße „Oberdorf“ verfügt über eine etwa 3,50 m bis 4,00 m breite asphaltierte Fahrbahndecke und Gehwege sowie Beleuchtungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser wird einem vorhandenen Graben zugeleitet und entlang des Straßenkörpers ist ein teilweise hochgewachsener Baumbestand vorzufinden.
Gestalt und Form:	Das Flurstück weist einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontlänge von 70 m und einer mittleren Grundstücksbreite von 44 m auf.
Erschließung:	Das Grundstück verfügt ortsüblich über Anschlüsse an das Strom-, Wasser- und Telefonnetz. Die Abwässer werden nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters der Amtsverg Viöl einer Kleinkläranlage zugeleitet.
Überbauung:	Es liegen keine Hinweise auf eine Überbauung vor.

Lagebeurteilung: Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mäßige Wohnlage
- keine Verkehrsimmissionen
- Immissionen aus dem nahe gelegenen Landwirtschaftsbetrieb sind temporär nicht auszuschließen
- durchschnittliche 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 Haupt- haus zum Besichtigungstermin eigengenutzt. Das Neben- gebäude stand leer und befand sich soweit ersichtlich annähernd im Rohbauzustand.

Baulasten: Ein Auszug aus dem Baulastenkataster wurde auftragsge- mäß nicht beschafft.

Baurecht: Das zu bewertende Areal ist weder durch einen Bebau- ungsplan noch einen Flächennutzungsplan überplant. Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland gelten die Anforderungen des § 34 BauGB. Durch die Kreisverwaltung Nordfriesland wurde dem Sach- verständigen mitgeteilt, dass es sich bei dem nordöstlich gelegenen Nebengebäude um einen Stall handelt. Auf- grund der fehlenden Abstandsfläche ist eine Nutzung zu Aufenthaltszwecken nicht möglich. Nach Rückbau der vor- handenen Dachkonstruktion ist grundsätzlich eine Nutzung als Nebengebäude, zum Beispiel als Garage denkbar. Alternativ ist nach den Angaben der Kreisverwaltung bei einem fiktiven Rückbau des Nebengebäudes im nördlichen Grundstücksbereich eine Wohnhausbebauung möglich.

Baugenehmigungen: Durch den Kreis Nordfriesland, Fachdienst Bauen und Pla- nen, wurden folgende Unterlagen für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung / Umbau eines Kinderheimes zu einer Druckerei“ in 25850 Bondelum, Oberdorf 16“ zur Verfügung gestellt:

→ *siehe Folgeseite*

- Bau- und Betriebsbeschreibung vom 28.09.2006
- Berechnung des umbauten Raumes vom 28.09.2006
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche vom 28.09.2006
- Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom 29.09.2006 – zusätzliche Baubeschreibung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen
- Lageplan vom 28.09.2006
- Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen vom 25.09.2006
- Grundriss- und Ansichtszeichnungen für das Nebengebäude

**Durch Mitteilung des Kreises Nordfriesland, Fachdienst Bauen und Planen, wurde dem Sachverständigen bezüglich des Baurechts des Nebengebäudes Folgendes mitgeteilt:**

***„Für das Nebengebäude besteht zur Zeit eine Baustille-  
gung, da hier der vollständige Dachstuhl demontiert wur-  
de und ein neuer Dachstuhl teilweise wieder aufgebaut  
wurde ohne die erforderliche Baugenehmigung. Eine Bau-  
genehmigung kann für dieses Gebäudes zur Zeit nicht  
erteilt werden, es droht somit eine Abrissverfügung.“***

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

Immissionen: Durch die Lage an einem landwirtschaftlichen Betrieb sind temporär Geräusch- und Geruchsmissionen nicht auszuschließen.

Unmittelbar über dem Areal befindet sich eine Überlandleitung, deren Leitungstrasse über den südlichen Bereich des Bewertungsgegenstandes verläuft. Auf der Internetseite des "Bundesamtes für Strahlenschutz" heißt es unter dem Punkt "Sind die von Hochspannungsleitungen erzeugten Felder für die Anwohner gefährlich?" wie folgt:

*"Bei Einhaltung der Grenzwerte ist nach dem heutigen wissenschaftlichen Kenntnisstand der Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder gewährleistet.*

Forts. Immissionen: *Aufgrund bestehender wissenschaftlicher Unsicherheiten (siehe „Wissenschaftlich diskutierte Wirkungen niederfrequenter Felder“) sollte aber vorsorglich die Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder, wie sie auch von Hochspannungsleitungen erzeugt werden, möglichst gering gehalten werden - auch unterhalb der Grenzwerte.“*

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen bei dem zu bewertenden Objekt um ein genehmigtes Bauvorhaben, so dass im Rahmen der Gutachtenerstellung unterstellt wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden und der Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen gewährleistet ist.

Unabhängig davon führt die vorhandene Hochspannungsleitung aus Sachverständigensicht zu einem eingeschränkten Käuferkreis sowie zu einer Wertminderung des Verkehrswertes. Im vorliegenden Fall verläuft die Hochspannungsleitung im südlichen Randbereich des zu bewertenden Areals. Hieraus ergeben sich aus Sachverständigensicht geringe Nutzungseinschränkungen für das Grundstück, jedoch eine mittlere Beeinträchtigung des Lagewertes. Die Auswirkungen auf den Verkehrswert werden im Folgenden bei den Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren und bei den Mietansätzen sowie der Wahl des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

#### **C4. Außenanlagen :**

Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zwischen Wohn- und Geschäftshaus und dem Nebengebäude ist mit Betonpflaster befestigt und die Zufahrt östlich des Wohn- und Geschäftshauses ist unbefestigt. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit welligen Waschbetonplatten befestigt.

Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über bewachsene Knickwälle sowie Bäume und Sträucher.

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 insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind als einfach einzustufen.

**D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :**

(für eine Wertermittlung angepasst)

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

**1.) Wohn- und Geschäftshaus :**

- Baujahr: Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude.
- Modernisierung: Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass die im Jahr 2006 beantragte Nutzungsänderung entsprechend ausgeführt wurde und der nördliche Gebäudetrakt entkernt und saniert wurde. Über weitere Modernisierungsmaßnahmen ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nichts bekannt.

**Konstruktive Beschreibung:**

- Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ca. zur Hälfte ausgebautem Dachgeschoss erstellt.
- Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in offener Bauweise.
- Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
- Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.
- Außenwände: Die laut Grundriss insgesamt 30 cm starken Außenwände sind mit einer roten Verblendfassade erstellt.
- Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne abgewalmte Mansarddachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.
- Innenwände: Die Innenwände sind (soweit aus den Grundrissen ersichtlich) im Erdgeschoss massiv gemauert und im Dachgeschoss in Leichtbauweise als beplanktes Holz- oder Metallständerwerk bzw. aus Porenbeton erstellt.

- Decken:** Bei der Ausführung der Erdgeschossdecke wird eine Holzbalkendecke unterstellt.
- Außentüren:** Soweit ersichtlich sind Holzrahmentüren verbaut, deren Lichtausschnitte mit Holzplatten verschlossen wurden.
- Fenster:** Das Gebäude verfügt über blau-grau lackierte Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Flachschihtsohlbänken. In der Dachfläche sind teils Dachflächenfenster verbaut.
- Heizungsanlage:** Die Beheizungsart des Gebäudes ist nicht bekannt. Auf Grund des laut Grundriss vorhandenen Öllageraumes mit 3 je 1.500 Liter fassenden Öllagertanks wird unterstellt, dass das Gebäude über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt wird und die Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage erfolgt.

**Innenausstattung:** Da ein Zutritt zu dem Gebäude nicht möglich war, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine dem äußeren Bauzustand entsprechend einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung aus den vorliegenden Grundrissen entnommen.

- Erdgeschoss:** **Wohnen:** Flur, Wohnen, Küche, Speisekammer, Bad/WC, Durchgang, Zimmer, Zimmer  
**Druckerei:** Büro/Sozialraum, Flur, Heizungsraum, Öllager, Druckerei
- Dachgeschoss:** **Wohnen:** Flur, Kind 1, Kind 2, Kind 3, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer  
**Druckerei:** Lagerraum

- Besondere Bauteile:** Dachgaube West (lt. Grundriss)
- energetischer Zustand:** Bei dem Gebäude handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude unbekanntem Baujahres. Es weist nach den örtlichen Feststellungen (soweit ersichtlich) überwiegend einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

- Baumängel /Schäden: Die Dachrinnen weisen teilweise Deformierungen auf.  
Im Rahmen der Wertermittlung wird auf Grund der äußeren Bausubstanz unterstellt dass Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie teils Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Fazit:** **Das Gebäude befindet sich (soweit von außen ersichtlich) in einem mäßigen bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand und es wird eine einfache, überwiegend nicht zeitgemäße Ausstattung unterstellt.**
- Nebengebäude: **Nebengebäude** im Rohbauzustand mit gemauerten und rot verblendeten Umfassungswänden, einem mit grauen Betondachpfannen gedeckten Satteldach und (zum Teil ausgebauten) älteren Holzrahmenfenstern; **das Gebäude wird auf Grund der drohenden Abrissverfügung, der eingeschränkten Nutzbarkeit sowie der möglichen Neubaubebauung lediglich mit den Rückbaukosten berücksichtigt.**

## 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:

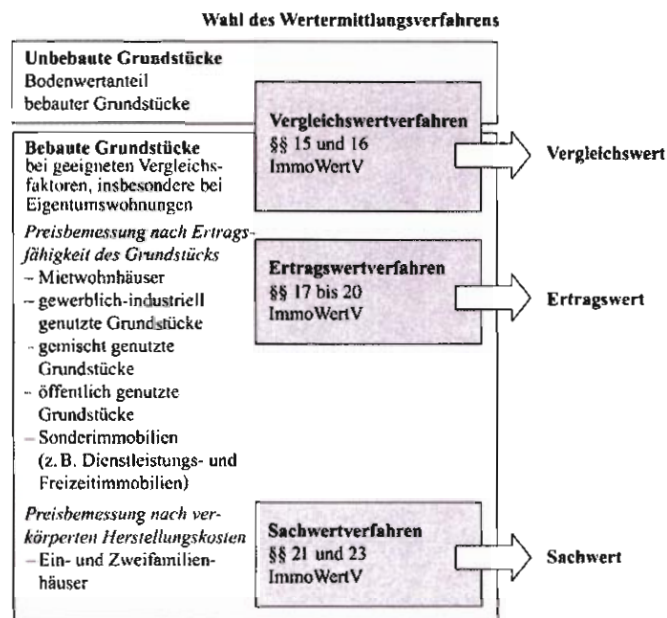
*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen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

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

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

Entscheidende Bedeutung für die korrekte Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens hat in diesem Zusammenhang insbesondere der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“. Dabei sind die allgemeinen Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs mit den besonderen Umständen des Bewertungsobjektes zu kombinieren. Unter den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind gemäß Kleiber : „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ die „Vorgänge eines freien Marktes – auch eines Teilmarktes - zu verstehen, bei denen von einer Mehrzahl von Anbietern handelsfähige Grundstücke zum Verkauf gestellt werden, für die eine Mehrzahl von Nachfragern als Kaufinteressenten vorhanden sind“.

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



Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei 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 nicht unter Renditegesichtspunkten, sondern zur Eigennutzung erwerben. **Wie sich aus der Grafik ergibt, ist der Verkehrswert bei entsprechenden Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert zu ermitteln. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein eindeutiges Sachwertobjekt handelt, wird das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung durchgeführt.**

## G.) ERMITTLUNG DES BODENWERTES :

### 1.) Definition :

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

Durch den für das Bewertungsobjekt zuständigen Gutachterausschuss des Kreises 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 Nordfriesland geführten Bodenrichtwertübersicht, in Verbindung mit dem von der zentralen Internetredaktion des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein herausgegebenen DigitalAtlasNord (DANord) wird für das zu bewertende Grundstück in Bondelum ein Baulandpreis von 40,- €/m<sup>2</sup> angegeben und das Vergleichsgrundstück wird wie folgt beschrieben:

→ siehe Folgeseite

- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Grundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup>
- Stichtag 01.01.2022

3.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022 und der Bewertungsstichtag ist der 30. August 2022. In den letzten Jahren sind die Bodenwerte überdurchschnittlich (> 10 % im Jahr) gestiegen. Aus diesem Grund wird trotz der geringen Zeitspanne sowie der weltpolitischen Lage und des Zinsniveaus eine Bodenpreissteigerung in Höhe von 5 % angesetzt. Hieraus ergibt sich ein in Ansatz zu bringender Bodenwert von 40,-- €/m<sup>2</sup> x 1,05<sup>zeitliche Bodenpreisentwicklung</sup> = 42,-- €/m<sup>2</sup>.

4.) Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 2.997 m<sup>2</sup>. Aus Sachverständigensicht sowie auch nach Rücksprache mit der Kreisbauaufsicht ist nach einem Rückbau des Nebengebäudes eine weitere Wohnbebauung auf dem fiktiv freigelegten nördlichen Grundstücksbereich unter Einhaltung der Grenzabstände denkbar. Eine entsprechende Bebauung setzt eine Teilung des Grundstückes mit Schaffung einer Zuwegung, Erschließung und Baureifmachung der Teilfläche voraus. Es wird eine Aufteilung in Bauland und Rohbauland sowie Gartenland vorgenommen. Für das **baureife Land** wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Größe von **1.500 m<sup>2</sup>** und für das **Rohbauland** von **700 m<sup>2</sup>** gewählt. Für das Gartenland verbleiben somit **797 m<sup>2</sup>**.

5.) Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

Gemäß § 19 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. 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 Kreises Schleswig-Flensburg bezogen wird. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg hat folgende regionale Umrechnungskoeffizienten gem. § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV auf der Basis von 380 Kauffällen in einer Bodenwertspanne von 25 – 115,--- €/m<sup>2</sup> ermittelt:

→ siehe Folgeseite

## Individueller Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg

Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Umrechnungs-koeffizient
400 m <sup>2</sup>	1,09
500 m <sup>2</sup>	1,06
600 m <sup>2</sup>	1,03
<b>700 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
800 m <sup>2</sup>	0,98
900 m <sup>2</sup>	0,96
1.000 m <sup>2</sup>	0,94
1.100 m <sup>2</sup>	0,92
1.200 m <sup>2</sup>	0,92
1.300 m <sup>2</sup>	0,90
1.400 m <sup>2</sup>	0,89
1.500 m <sup>2</sup>	0,88

Es wird hier entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses von einer Standardgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> ausgegangen.

### Umrechnung :

Bodenwert des Vergleichsgrundstücks  $\times \frac{UK \text{ Bewertungsgrundstück}}{UK \text{ Vergleichsgrundstück}}$

#### a) Baulandfläche (1.500 m<sup>2</sup>):

Die Baulandfläche ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einer Grundfläche von etwa 284 m<sup>2</sup> bebaut. Aufgrund der überdurchschnittlich großen Bausubstanz ist aus Sachverständigensicht eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße nicht erforderlich.

#### b) nördliche Rohbaulandfläche (700 m<sup>2</sup>):

auf die Grundstücksgröße angepasster

$$\text{Bodenrichtwert} = 42,-- \text{ €/m}^2 \times 1,00 / 0,94 = \mathbf{45,-- \text{ €/m}^2}$$

- 6.) Bei Beachtung der Lage, des Erschließungszustandes, der Grundstücksgröße sowie des baulichen Zustandes des Grundstückes ist heute für das betroffene Areal ein **Baulandpreis** für das baureife Land von **42,-- €/m<sup>2</sup>** als angemessen anzunehmen. Für das **Rohbauland** wird aufgrund der unter Punkt 4.) beschriebenen erforderlichen Aufwendungen ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Bodenwert von  $45,-- \text{ €/m}^2 \times 0,85_{\text{erforderliche Aufwendungen}} = \sim \mathbf{38,-- \text{ €/m}^2}$ .

7.) Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Bodenwerte für Gartenlandflächen aus. In dem Grundstücksmarktbericht 2019/20 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 23 auswertbare Kaufverträge, aus denen sich ein Kaufpreis-Median für **Gartenland**flächen < 1.000 m<sup>2</sup> von 14,22 €/m<sup>2</sup> ergibt, ausgewertet. Die Kaufpreisspanne für Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> lag zwischen rd. 1,40 €/m<sup>2</sup> und rd. 65,00 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Größe aller veräußerten Gartenflächen < 1.000 m<sup>2</sup> betrug im Jahr 2019 rd. 420 m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 15 m<sup>2</sup> bis 984 m<sup>2</sup>. Unter Einbeziehung der Kauffälle aus den letzten 10 Jahren ergibt sich eine Steigerungsrate der erzielten Kaufpreise von durchschnittlich rd. 5% jährlich. Nach den Angaben des Gutachterausschusses weisen die Werte von Gartenlandflächen eine gewisse Abhängigkeit von der Größe und der Lage (Bodenrichtwertniveau) auf.

In dünn besiedelten Bereichen bzw. dörflich geprägten Strukturen mit niedrigem Bodenwertniveau beträgt der Wert von Gartenlandflächen mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> 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.

8.) **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 der Fläche ein Bodenwert von **5,00 €/m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht.

9.) 1.500 m<sup>2</sup> Bauland, erschlossen

á 42,-- €/m <sup>2</sup>	=	63.000,-- €
700 m <sup>2</sup> Rohbauland		
á 38,-- €/m <sup>2</sup>	=	26.600,-- €
+ 797 m <sup>2</sup> Gartenland		
á 5,00 €/m <sup>2</sup>	=	3.985,-- €
+ zur Rundung	=	<u>415,-- €</u>
	=	<u>94.000,-- €</u>

**Der Bodenwert des Grundstückes beträgt heute:**

**94.000,-- € (Vierundneunzigtausend Euro)**

Der **rentierliche Bodenwert** (ohne den fiktiv unbebauten und separat nutzbaren Grundstücksbereich) beträgt ca. **67.000,-- €**

H.) **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.

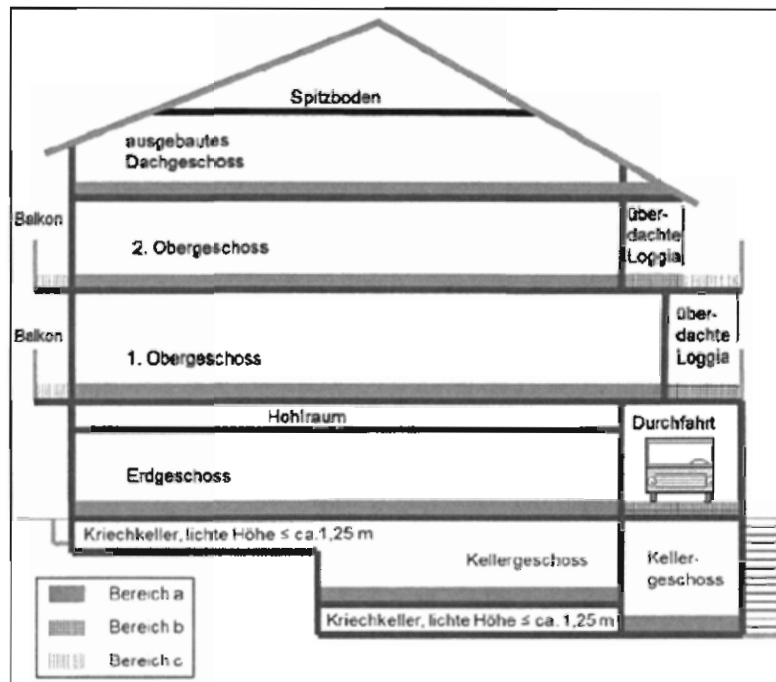
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen 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.

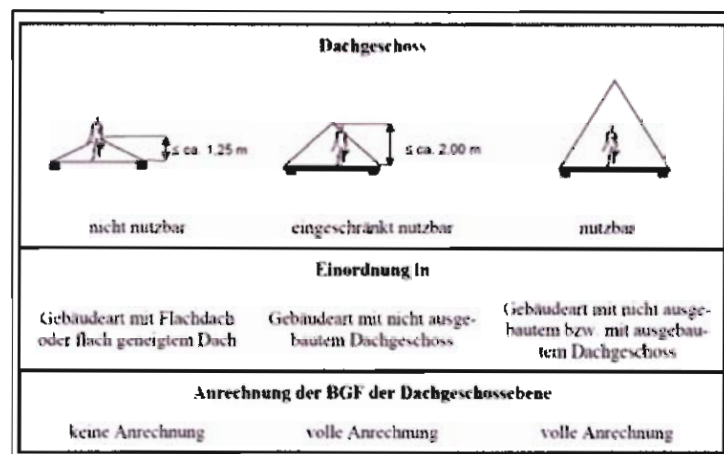
Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden (siehe auch nachfolgende Abbildung) :



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 Drempeöhe.

#### 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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

**e. Gebäudestandard :**

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

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

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

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

**f. Korrekturfaktoren :**

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

**g. Bewertung der Außenanlagen :**

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

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

**Pauschale Ermittlung des Werts baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewerts**

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

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

### 1.) Wohnhausteil :

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

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

Erd- und Dachgeschoss: 2 x (9,26 x 14,49\*) **Brutto – Grundfläche ca. = 268 m<sup>2</sup>**

*\*inklusive Büro-/Sozialraum EG*

#### b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

**Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :**


**in Anlehnung an den Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :**

freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, nicht unterkellert,

Dachgeschoss voll ausgebaut\*

**= Typ 1.21**

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

Erdgeschoss nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		Standardstufe	1	2	3	4
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

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

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

Daraus ergeben sich für den **Gebäudetyp 1.22** nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe					Anteil an Standardstufe	Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				0,46	23%
Dach		1,00				0,30	15%
Fenster/Außentüren		0,50	0,50			0,28	11%
Innenwände und -türen		0,25	0,75			0,30	11%
Deckenkonstruktion/Treppen		0,50	0,50			0,28	11%
Fußböden			1,00			0,15	5%
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,27	9%
Heizung			1,00			0,27	9%
Sonst. technische Ausstattung		0,50	0,50			0,15	6%
						<b>2,45</b>	<b>100%</b>

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.22	7980 €/m <sup>2</sup>	875 €/m <sup>2</sup>	1005 €/m <sup>2</sup>	1215 €/m <sup>2</sup>	1515 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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

	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	201,25 €	
Dach	131,25 €	
Fenster/Außentüren	103,40 €	
Innenwände und -türen	106,98 €	
Deckenkonstruktion/Treppen	103,40 €	
Fußböden	50,25 €	
Sanitäreinrichtungen	90,45 €	
Heizung	90,45 €	
Sonst. technische Ausstattung	56,40 €	
<b>Ergebnis (Gewogene Summen)</b>	<b>933,83 €</b>	ca. <b>934 €</b>

**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
<b>Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)</b>	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. 2,50. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **70 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 geschätzt um ca. 1950 errichtetes Gebäude. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt dass in der Vergangenheit bereits einige 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 :

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

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

<b>Modernisierungsgrad</b>	
≤ 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 70 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von geschätzt > 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 8 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle auf **28 Jahre**.

**2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

**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 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 60 %**.

**2.) Gewerbeteil (Druckerei) :**

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

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

Erdgeschoss:\* 9,26 x 16,175 **Brutto – Grundfläche ca. = 150 m<sup>2</sup>**

*\*für den Lagerbereich im Dachgeschoss wird ein Zuschlag von 10 % auf die Herstellungskosten in Ansatz gebracht*

**b. Normalherstellungskosten der Gebäude :**

**Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :**

(Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig) **= Typ 15.1**

Für Betriebs-/ Werkstätten werden in der NHK 2010 folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) inklusive ca. 19 Prozent Baunebenkosten angegeben:

		Standardstufen		
		3	4	5
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	970	1165	1430

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:

	3	4	5
<b>Äußere Wände</b>	ein- /zweischaliges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, gedämmte Metall-Sandwich-elemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade; Elemente aus Kupfer-/ Elinoxblech; mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
<b>Konstruktion</b>	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile, größere stützenfreie Spannweiten, hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden	große stützenfreie Spannweiten, hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
<b>Dach</b>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Bitumenschieve und Tondachziegel, Folienabdichtung Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Naturdachdach, besondere Dachformen, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
<b>Fenster und Außentüren</b>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Ultraanlag	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schock- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigeren Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	Austrich	th. gefliest, Sichtmauerwerk; Schieberetelemente, Glasüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk, gestaltete Wandabläufe
<b>Fußböden</b>	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundfliesen
<b>Sanitärerichtungen</b>	einfache und wenige Toilettenräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	größtzügige Toilettenanlagen
<b>Heizung</b>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kanalausschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	zweckmäßige Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe; Blitzschutz; Tecktüben	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertigste Abdeckungen, Kabelkanäle, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbaueinheiten mit Kochgelegenheit, Außenkühlräume; Aufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher; Klimaanlage, Busssystem; Küchen, Kaminen; aufwendigere Aufzugsanlagen

Im vorliegenden Fall handelt es sich (soweit bekannt) um ein als Druckerei genutztes Gebäude. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass (ohne Berücksichtigung eventuell vorhandenen Zubehörs) keine nennenswerten technischen Einrichtungen vorhanden sind, so dass eine Einordnung in die vorgegebenen Gebäudestandards nur eingeschränkt möglich ist.

Aus der unterstellten Bauausführung und Ausstattung ergibt sich ein Kostenkennwert, der unter der Standardstufe 3 liegt, so dass ein Kostenkennwert von **800,-- €/m<sup>2</sup>** als angemessen angenommen wird.

**c. Gesamt- und Restnutzungsdauer :**

Der Gebäudeteil steht in Schicksalsgemeinschaft mit dem Haupthaus und weist entsprechend die gleiche Restnutzungsdauer auf. Auf Grund dessen wird entsprechend des Haupthauses eine **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren** und eine **Restnutzungsdauer von 28 Jahren** gewählt.

**d. Alterswertminderung :**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 60 %**.

**H2.) ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES :**

**1.) Wohnhausteil :**

934,-- € <sub>1</sub> x 268 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	=	<b>250.310,-- €</b>
<sub>1</sub> = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./ 60 % Alterswertminderung	=	<u>150.190,-- €</u>
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses</b>	=	<b><u>100.120,-- €</u></b>

**2.) Gewerbeteil (Druckerei) :**

800,-- € <sub>1</sub> x 1,10 <sub>2</sub> x 150 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	=	<b>132.000,-- €</b>
<sub>1</sub> = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
<sub>2</sub> = Korrekturfaktor Lagerbereich DG		
./ 60 % Alterswertminderung	=	<u>79.200,-- €</u>
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Gewerbeteils</b>	=	<b><u>52.800,-- €</u></b>

**Zusammenstellung aller Gebäudesachwerte :**

<b>Gebäude 1 : Wohnhausteil</b>	=	<b>100.120,-- €</b>
<b>Gebäude 2 : Gewerbeteil</b>	=	<b><u>52.800,-- €</u></b>
<b>Gesamt</b>	=	<b><u>152.920,-- €</u></b>

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

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :

für das Jahr 2010 = **100,0**

aktuell – August 2022 = **167,7\***

\* für Wohngebäude

Baupreissteigerungsfaktor :  $167,7/100 = 1,677$

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag:

152.920,-- €<sub>1</sub> x 1,677<sub>2</sub> = **256.000,-- €**

<sub>1</sub> = Herstellungskosten 2010

<sub>2</sub> = Baupreissteigerungsfaktor

besondere Bauteile (Dachgaube) = 5.000,-- €

Wert der Außenanlagen = 15.000,-- €

Bodenwert = 94.000,-- €

**Vorläufiger Sachwert <sup>\*)</sup> nach NHK 2010 = 370.000,-- €**

<sup>\*)</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt:**

**370.000,-- € (Dreihundertsiebzigttausend Euro)**

I.) **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 <sup>2</sup> 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.

## 11.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

- auf Basis der vorliegenden Flächenangaben der Grundrisszeichnung -

### Wohnfläche :

#### **Erdgeschoss :**

Flur	=	7,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	=	31,72 m <sup>2</sup>
Küche	=	15,18 m <sup>2</sup>
Speisekammer	=	1,54 m <sup>2</sup>
Bade / WC	=	5,63 m <sup>2</sup>
Durchgang	=	3,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	13,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	16,25 m <sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss:**

Flur	=	14,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	=	11,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	=	11,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	4,74 m <sup>2</sup>
Badezimmer	=	8,66 m <sup>2</sup>
Kind 3	=	13,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	<u>25,66 m<sup>2</sup></u>
<b>Erd- und Dachgeschoss gesamt</b>	=	<b><u>185,18 m<sup>2</sup></u></b>

### Nutzfläche Gewerbeteil :

#### **Erdgeschoss :**

Flur	=	6,27 m <sup>2</sup>
Büro-/Sozialraum	=	15,20 m <sup>2</sup>
Heizung	=	8,61 m <sup>2</sup>
Druckerei	=	<u>98,49 m<sup>2</sup></u>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	=	<b><u>128,57 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Dachgeschoss :**

Lagerraum	=	<u>105,93 m<sup>2</sup></u>
-----------	---	-----------------------------

### Nutzfläche

Heizung	=	8,61 m <sup>2</sup>	<i>ohne Ansatz</i>
Öllager	=	8,49 m <sup>2</sup>	<i>ohne Ansatz</i>

**12.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :**

Der rentierliche Bodenwert beträgt: 67.000,-- €

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.

**Ermittlung des Reinertrages aus Wohnnutzung:**

**Allgemeine Angaben zum Mietniveau :**

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 <sup>2</sup> Spanne   Mittelwert Ø	Wohn- / Nutzfläche m <sup>2</sup> Spanne   Mittelwert Ø	Bodenrichtwertzone Nr.   Wert €/m <sup>2</sup>   Stichtag
Husum	2014	Innenstadt	42	3,50 – 9,80 Ø 6,30	40 – 246 Ø 107	56.29-31   300-870   2013
Wibüll	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 2019/20 des Gutachterausschusses des benachbarten Kreises Schleswig-Flensburg ist eine Übersicht der Angebotssituation von Mieten für den Teilmarkt „**Einfamilienhäuser**“ in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus und der Wohnungsgröße angegeben. Hier sind folgende Angebotsmieten (aus dem Berichtszeitraum vom 01.01.2019 – 31.12.2019) im Kreisgebiet ausgewiesen:

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

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

**Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :**

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

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019/20 des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg wurde für das Kreisgebiet aus dem Berichtszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 ein Medianwert als Angebotsmiete von 7,62 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 116 m<sup>2</sup> ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen energetischen Zustand, der ländlichen Wohnlage mit entsprechender Infrastruktur sowie der großen Wohnfläche und der unterstellten Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus eine Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 185 m<sup>2</sup>.

Nettokaltmiete : 5,50 €/m<sup>2</sup>

x 185 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche = 1.018,-- €/mtl.

Rohertrag pro Jahr :

mtl. Rohertrag x 12 = 12.216,-- €

**Bewirtschaftungskosten :**

- Verwaltungskosten 3,0 %
- Instandhaltungskosten 18,0 %
- Mietausfallwagnis 2,0 %
- Modernisierungsrisiko 0,0 %

23,0 % d. Rohertrages ./ = 2.810,-- €

**Reinertrag aus Wohnnutzung ca. = 9.406,-- €**

**Ermittlung des Reinertrages der Gewerbeinheit mit Nebenräumen :**

Ein Mietspiegel für Produktions- oder Büroflächen liegt nicht vor und zu den vom Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland ausgewiesenen Büromieten wird auf die Seite 40 des Gutachtens verwiesen. Auf Grund dessen wird auf vorliegende Marktberichte zurückgegriffen. In den vorliegenden Marktberichten sind je nach Nutzungsart folgende Mietpreise für Gewerbeflächen in der nahegelegenen Stadt Husum und Städten in der Umgebung aufgeführt:

**BÜROMIETEN :**

**Immobilienpreisspiegel II/2021 der Fa. Stöben, Kiel**

<b>Einordnungskriterien</b>	<b>Flensburg</b>	<b>Eckernförde</b>	<b>Husum</b>	<b>Rendsburg</b>
einfach	4,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	4,50 €/m <sup>2</sup>
mittel	6,50 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	6,50 €/m <sup>2</sup>
gut	9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	<b>8,50 €/m<sup>2</sup></b>	8,50 €/m <sup>2</sup>

**Immobilienpreisspiegel 2021 des IVD Nord**

<b>Nutzungswert</b>	<b>Flensburg</b>	<b>Schleswig</b>	<b>Husum</b>	<b>Rendsburg</b>
einfach	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	<b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>	5,10 €/m <sup>2</sup>
mittel	7,80 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	6,80 €/m <sup>2</sup>
gut	9,80 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>	8,70 €/m <sup>2</sup>

In dem „Industrial-Compact Marktbericht 2019 – Standort- und Mietpreisanalyse für Hallenflächen“ werden für den Kreis Nordfriesland folgende Durchschnittsmieten für Büroflächen in Abhängigkeit der Ausstattungsklasse ausgewiesen:

	<b>Ausstattungsklasse A</b>	<b>Ausstattungsklasse B</b>	<b>Ausstattungsklasse C</b>
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und mehr
<b>Lichte Raumhöhe</b>	3,00 m und mehr	2,50 bis unter 3,00 m	unter 2,50 m
<b>Sonnenschutz</b>	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
<b>Verkabelung</b>	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
<b>Brandschutz</b>	effizient	ausreichend	unzureichend
<b>Kühlung</b>	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
<b>Sicherheit</b>	zusätzlich Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

Ausstattungsklasse A	=	6,60 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse B	=	5,50 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse C	=	4,30 €/m <sup>2</sup>

**MIETNIVEAU FÜR HALLEN-/ LAGERFLÄCHEN:**

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

**Immobilienpreisspiegel II/2021 der Fa. Otto Stöben Immobilien :**

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

**Immobilienpreisspiegel 2021 des IVD Nord :**

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

In dem „Industrial-Compact Marktbericht 2019 – Standort- und Mietpreisanalyse für Hallenflächen“ werden für den Kreis Nordfriesland folgende Durchschnittsmieten für Logistikhallen in Abhängigkeit der Ausstattungsklasse ausgewiesen:

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und mehr
<b>Hallenhöhe</b>	10 m oder mehr	7 bis unter 10 m	unter 7 m
<b>Bodenbelastung</b>	5 t/m <sup>2</sup> oder mehr	4 bis unter 5 t/m <sup>2</sup>	unter 4 t/m <sup>2</sup>
<b>Tore</b>	mindestens 1 Rampentor je 1.000 m <sup>2</sup> Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor je 3.000 m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor je 3.000 m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>Andienungszonen/ Rangierflächen für Lkw</b>	großzügig	ausreichend	unzureichend
<b>Heizung</b>	effizient	ausreichend	unzureichend
<b>Brandschutz</b>	effizient	ausreichend	unzureichend
<b>Tageslicht</b>	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Ausstattungsklasse A	=	3,60 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse B	=	3,20 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsklasse C	=	2,40 €/m <sup>2</sup>

Im vorliegenden Fall liegt das zu bewertende Objekt in ländlicher Lage in der Gemeinde Bondelum an einer vergleichsweise gering frequentierten Nebenstraße. Unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzungsart sowie der Lage der Räume im Erdgeschoss werden unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattung und der Größe der Gewerbeeinheit folgende Mieten in Ansatz gebracht:

Gewerbeeinheit im EG mit ca. 129 m <sup>2</sup> Nutzfläche	=	3,75 €/m <sup>2</sup>
Lagerfläche (DG) mit 106 m <sup>2</sup> Nutzfläche	=	0,75 €/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete : 3,75 €/m <sup>2</sup>		
x 129 m <sup>2</sup> Nutzfläche	=	484,-- €/mtl.
Nettokaltmiete : 0,75 €/m <sup>2</sup>		
x 106 m <sup>2</sup> Nutzfläche	=	<u>80,-- €/mtl.</u>
Gesamt	=	564,-- €/mtl.
Rohrertrag pro Jahr :		
mtl. Rohrertrag x 12	=	6.768,-- €

**Bewirtschaftungskosten :**

-	Verwaltungskosten	3,0 %	
-	Instandhaltungskosten	16,0 %	
-	Mietausfallwagnis	4,0 %	
-	Modernisierungsrisiko	<u>0,0 %</u>	
		23,0 % d. Rohertrages ./.	= <u>1.557,-- €</u>

<b>Reinertrag der Gewerbeeinheit mit Nebenräumen</b>	=	<b>5.211,-- €</b>
--	---	-------------------

**Zusammenstellung der Reinerträge :**

Reinertrag aus Wohnnutzung	=	9.406,-- €
Gewerbereinheit und Nebenräume	=	<u>5.211,-- €</u>
<b>Reinertrag des Gebäudes</b>	=	<b><u>14.617,-- €</u></b>

**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
- Markt Anpassungsfaktor im Rahmen der Ertragswertermittlung
- Korrekturfaktor hinsichtlich etwaiger Mängel im Ertragswertermittlungsmodell
- Maßzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Liegenschaftszinssätze aus so dass sich im Folgenden auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Flensburg bezogen wird, wobei hier lagespezifische Anpassungen erforderlich sind. Ferner ist die zeitliche Immobilienpreisentwicklung zu berücksichtigen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg werden im Grundstücksmarktbericht 2021 u.a. folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht:

	2018 bis 2021	
	Ø Liegenschaftszins %	3,5
Standardabweichung % ±	0,7	
Spanne %	2,4 - 4,5	
Ø Nettokaltmiete €/m²	6,80 ± 0,6	
Ø Wohn-/ Nutzfläche m²	790	
Anzahl der Einheiten	9	
Ø RND (Jahre)	30	
Ø BWK %	22	
Ø Bodenrichtwertniveau €/m²	155	
Ø Rohertragsfaktor	15,0	
Standardabweichung % ±	2,1	
Ø Preis pro m² Wohn-, Nutzfläche €/m²	1.225	
Anzahl	12	

Tabelle 49: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor (Gemischt genutzte Objekte, Gewerbeanteil ≤ 30% des Rohertrages)

Der Gutachterausschuss der Stadt Flensburg weist lediglich durchschnittliche Liegenschaftszinssätze über die letzten 4 - 6 Jahre aus. In den letzten Jahren sind die Liegenschaftszinssätze tendenziell gefallen, so dass im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der ländlichen Lage, der Nutzungsart, der unterstellten Bausubstanz und Ausstattung, der Nutzflächen, der vorhandenen Hochspannungsleitung, der Drittverwendbarkeit des Objekts und der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung ein **Liegenschaftszinssatz von 3,00 %** gewählt wird.

Übertrag = 14.617,-- €

Verzinsung des Bodenwertes :

Zinssatz : 3,00 %

abzüglich Bodenwertanteil :

67.000,-- € x 0,030 · / . ca. = 2.010,-- €

Reinertrag der baulichen Anlagen = 12.607,-- €

Restnutzungsdauer im Mittel 28 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 18,76

Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung

ergibt einen

**Gebäudeertragswert <sup>\*)</sup> von ca. 237.000,-- €**

<sup>\*)</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**Vorläufiger Ertragswert :**

Bodenwert	=	94.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	<u>237.000,-- €</u>
<b>Ertragswert</b>	=	<b><u>331.000,-- €</u></b>

**Der vorläufige Ertragswert des Grundstückes beträgt:**

**331.000,-- € (Dreihunderteinunddreißigtausend Euro)**

*Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Seite 56) ergibt sich der Ertragswert auf : 331.000,-- € ./ 65.000,-- € = 266.000,-- €*

J.) **ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :**

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 370.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 331.000,-- € ermittelt worden ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Grundstück mit Eigennutzungscharakter handelt und keine Renditeerwartungen im Vordergrund stehen, ist dem Sachwert der Vorrang einzuräumen. Der Ertragswert wurde in diesem Fall zur Plausibilisierung 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.

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

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

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

Zusatzinformation aus dem Grundstücksmarktbericht :

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

Marktfaktor interpoliert (Sachwert 343.000,- €; Bodenwertniveau 42,- €) = 0,93

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig – Flensburg ergibt sich bei einem maßgeblichen Sachwert (ohne das Rohbauland) von 343.000,- € ein Marktfaktor von 0,93.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der unterstellten Bausubstanz und Ausstattung, der ländlichen Lage, der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung, der Nutzungsart, der vorhandenen Hochspannungsleitung, der weltpolitischen Lage und des Zinsniveaus ein Marktfaktor von 0,90 gewählt.

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

$$343.000,- \text{ €}_{\text{vorläufiger Sachwert}} \times 0,90_{\text{Marktfaktor}} + 27.000,- \text{ €}_{\text{Rohbauland}} = \underline{\underline{\text{ca. 335.000,- €}}}$$

**K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.) Baumängel und Bauschäden :

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

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

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

### a.) Wertminderung wegen Alters

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

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

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

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

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

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

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

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

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

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

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

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

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

**unabweisbare Schadensbeseitigungskosten**

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

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

Der Eigentümer muss die erhöhten Aufwendungen hinnehmen, um größere Vermögenseinbußen, die aus den Baumängeln und Bauschäden resultieren, zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wirkt 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 des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

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

Sachwert	=	370.000,-- €
- davon Bodenwertanteil	=	94.000,-- €
- davon Außenanlagen	=	<u>15.000,-- €</u>
- verbleibender Gebäudewertanteil	=	261.000,-- €

*(kalkulatorisch aus Sachwert)*

bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge

- für den Rohbauanteil : 50 % x 261.000,-- € = 130.500,-- €
- für den Ausbauanteil : 50 % x 261.000,-- € = 130.500,-- €

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich das Objekt insgesamt in einem einfachen, ggfs. teils durchschnittlichen Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass teils 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. 10 %
- Ausbaus von ca. 30 %

Somit ergibt sich 10 % x 130.500,-- € ca. = 13.050,-- €  
30 % x 130.500,-- € ca. = 39.150,-- €

**Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag ca. = ~ 52.000,-- €**

#### **4.) Ermittlung der Rückbaukosten des Nebengebäudes:**

Nach den vorliegenden Unterlagen droht für das Nebengebäude eine Abrissverfügung, so dass im vorliegenden Fall die Abbruchkosten unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt werden.

##### Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

In den "Erläuterungen zu den Preisindizes für die Bauwirtschaft" heißt es bezüglich des Baupreisindizes unter anderem wie folgt:

*"Die vom Statistischen Bundesamt ermittelten vierteljährlichen Indizes für Bauleistungspreise stellen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Ingenieurbaus an Wohngebäuden dar. Die Indizes werden für Deutschland ausgewiesen. (...)*

*Den Indizes für Bauleistungen liegen Preisreihen in Form von Messzahlen auf der Grundlage des Preisstandes zum Basisjahr (= 100) zugrunde. Die Preisreihen der Indizes für konventionelle Bauweise beruhen auf den Ergebnissen der Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von rund 5.000 baugewerblichen Unternehmen. Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November..."*

Die Kostenwerte in Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2020/21 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung" beziehen sich auf das zweite Quartal 2020 und der Bewertungsstichtag ist der 30. August 2022.

Ermittlung der Preisentwicklung :

(Gemäß der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes)

Der Baupreisindex für den „Neubau von Wohnungen“ betrug zum Zeitpunkt der Ausweisung der Kostenkennwerte (ca. Mai 2020, Basisjahr 2015) = 117,7  
und zum Bewertungsstichtag 30. August 2022 (Basisjahr 2015) = 151,0

Korrekturfaktoren

Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte für das Bundesgebiet. Aus diesem Grund werden in Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2014/15 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ Korrekturfaktoren angegeben:

Schleswig-Holstein	0,98
Orte bis 50.000 Einwohner	0,95 - 0,98
normale konjunkturelle Lage	1,00

Rückbau des Wohngebäudes mit Anbau :

Ansatz der objektspezifischen Rückbaukosten :

In Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: "Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung" werden für Abbruchmaßnahmen für die Leistungsbauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren, incl. Gebühren (m<sup>3</sup> umbauter Raum – ausschließlich unbelastetes Material) - Bauwerk abrechnen, normale Bauart, Maschineneinsatz) eine Preisspanne von 19,50 €/m<sup>2</sup> bis 26,00 €/m<sup>2</sup> angegeben und der Mittelpreis beläuft sich auf 23,00 €/m<sup>2</sup>. Mit Rücksicht auf die Bauausführung und das Bauvolumen werden hier Kosten in Höhe von durchschnittlich 23,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Überschlägige Ermittlung des Brutto-Rauminhalts des Gebäudes :

(auf Basis der vorliegenden Grundriss- und Ansichtszeichnung)

**Erdgeschoss:**

14,08 x 8,68 x ~ 2,75 ca. = 336 m<sup>3</sup>

**Dachgeschoss:**

14,08 x 8,68 x ~ 2,60 / 2 ca. = 159 m<sup>3</sup>

**Brutto-Rauminhalt gesamt ca. = 495 m<sup>3</sup>**

**Berechnung der Abbruchkosten :**

Gebäude	495 m <sup>2</sup> x 23,00 €/m <sup>2</sup>	=	11.385,-- €
	x Faktor Land Schleswig-Holstein	=	0,98
	x Faktor Ortsgröße (BKI)	=	0,90
	x Faktor konjunkturelle Lage	=	1,00
	x Baupreisentwicklung	=	151,0/117,7
<b>Gesamt</b>		=	<b>~ <u>13.000,-- €</u></b>

Die Rückbaukosten des Gebäudes werden mit 13.000,-- € angesetzt.

5.) **Zusammenstellung :**

Es ergibt sich gemäß den vorherigen Ausführungen eine Summe zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von

- 52.000,- € Baumängel/-schäden - 13.000,-- € Rückbau des Nebengebäudes

= ~ ./ 65.000,-- €

**L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :**

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

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

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

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

**Ermittlung des Verkehrswertes**

dem Markt angepasster Sachwert	=	335.000,-- €
./i. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>65.000,-- €</u>
		<b><u>270.000,-- €</u></b>

**Der Verkehrswert des Grundstückes zum  
Bewertungsstichtag 30. August 2022 beträgt:**

**270.000,-- € (Zweihundertsiebzigttausend Euro)**

**M.) ZUSAMMENFASSUNG :**

- 1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.
- 2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist der Sachwert.
- 3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.
- 4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.
- 5.) Bei Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstückes in Bondelum, Blatt 14, zum Bewertungsstichtag 30. August 2022 auf :

**270.000,- € (Zweihundertsiebzigttausend Euro)**

Das Grundstück habe ich am 30. August 2022 von der Straße aus besichtigt.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wurde das Objekt (soweit bekannt) eigen-  
genutzt.

Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind augenscheinlich nicht vorhanden.

24855 Jübek, 23. Dezember 2022



# Übersichtskarten



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.08.2022

Flurstück: 3/5  
Flur: 7  
Gemarkung: Bondelum

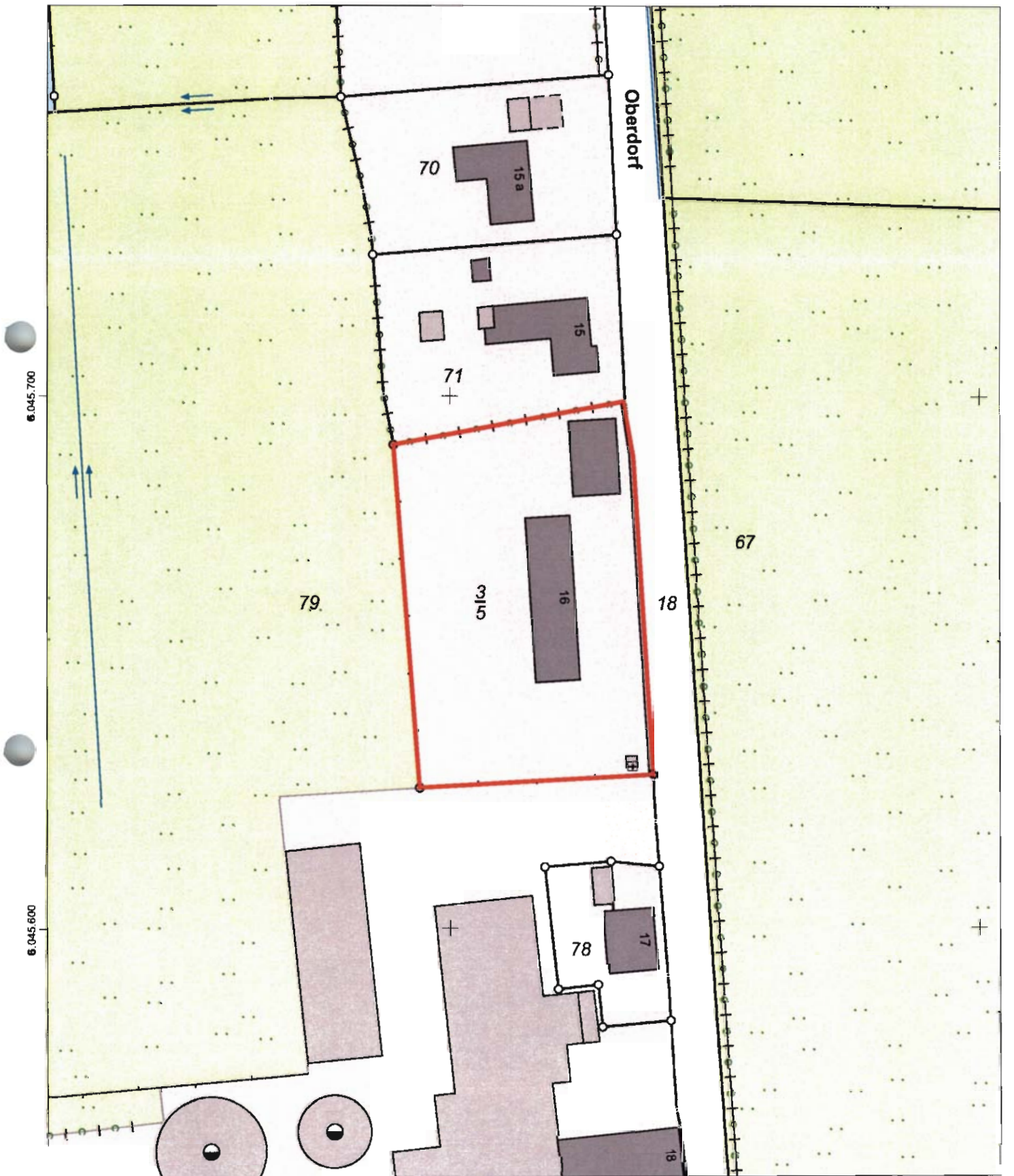
Gemeinde: Bondelum  
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



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

E-Mail: Poststelle-Flensburg@LVermGeo.landsh.de



32.517.200

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

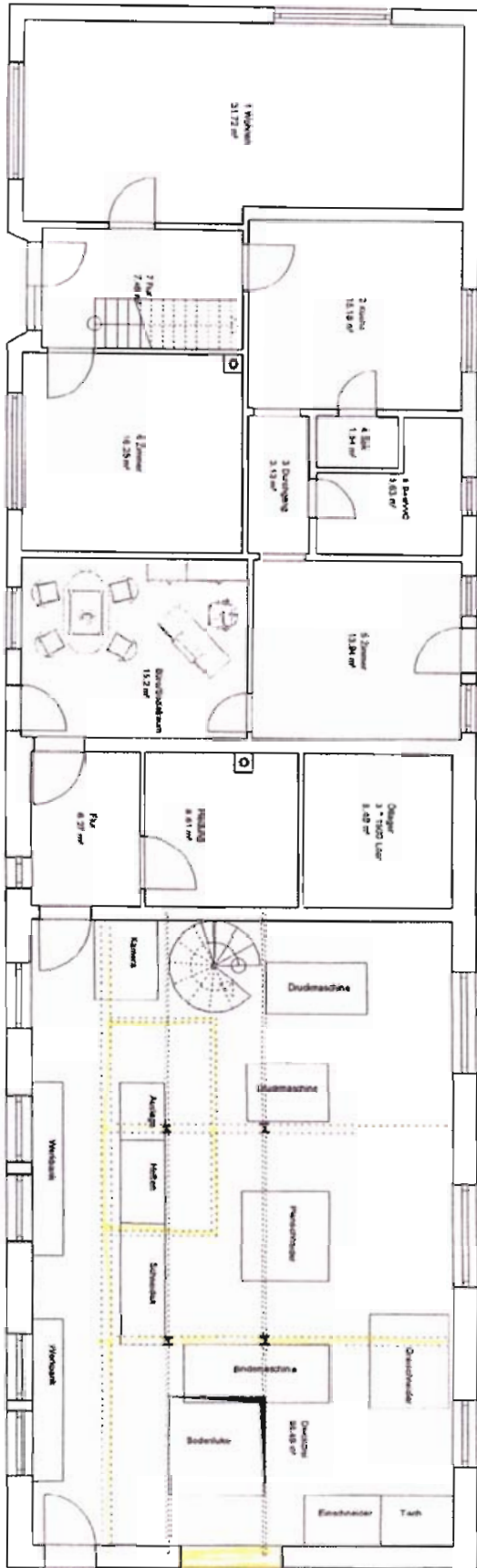
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

32.517.300

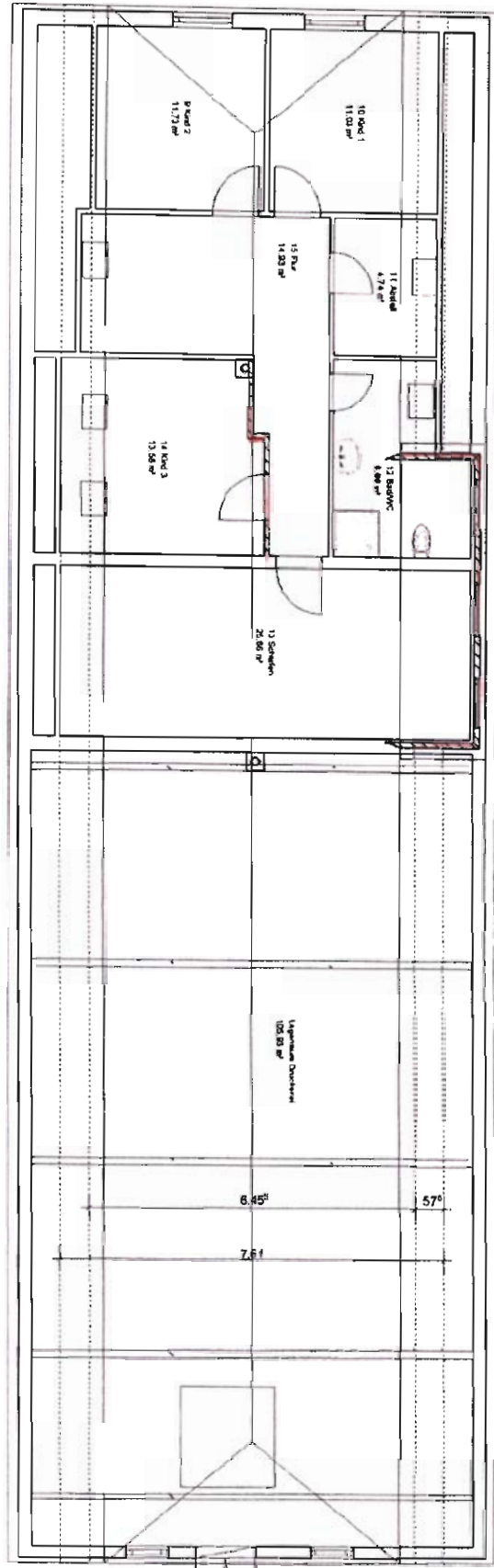


# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25850 Bondelum, Oberdorf 16



Erdgeschoss



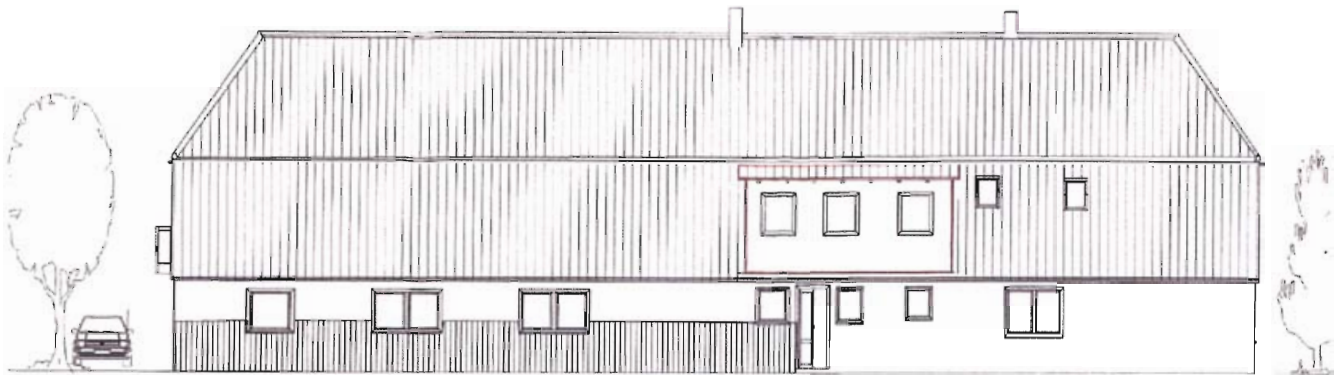
Dachgeschoss

## Grundrisse Haupthaus Erd- und Dachgeschoss

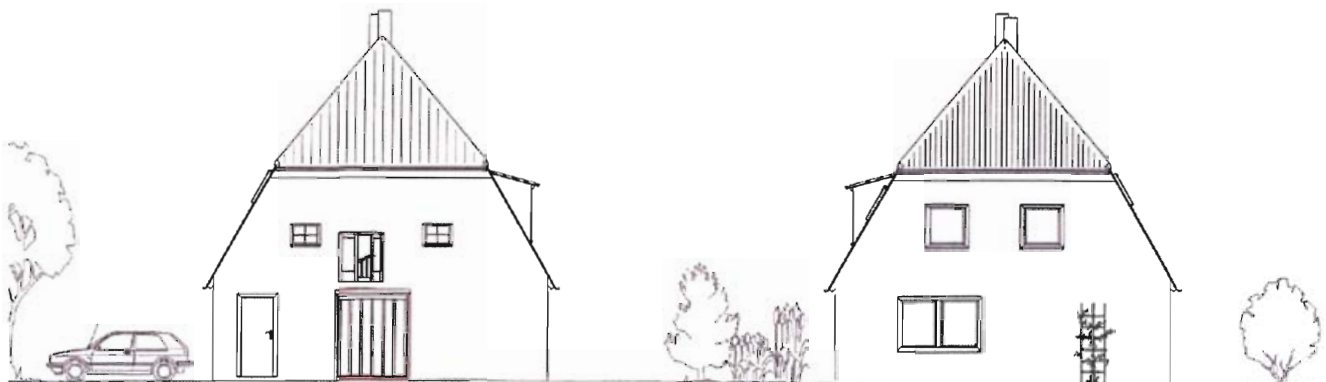
- unmaßstäblich -

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25850 Bondelum, Oberdorf 16

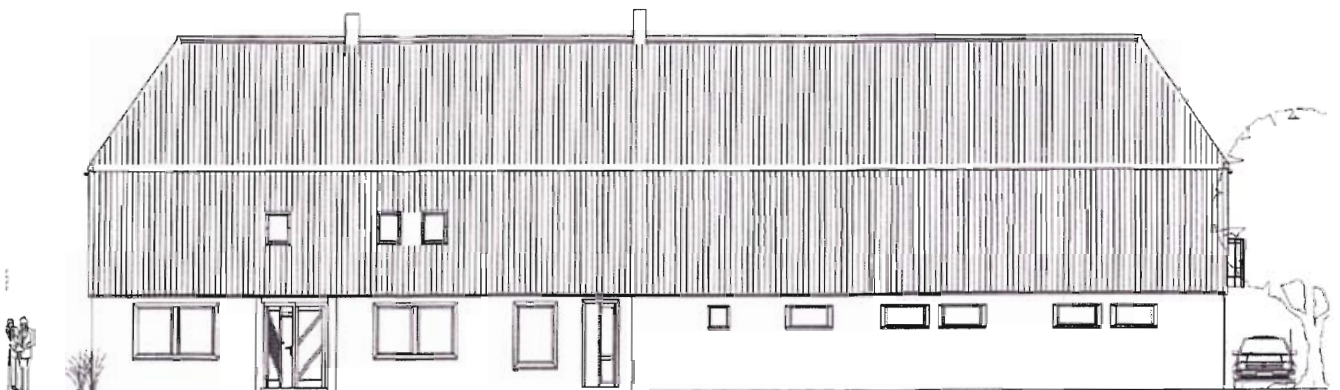


Ansicht Westen



Ansicht Norden

Ansicht Süden



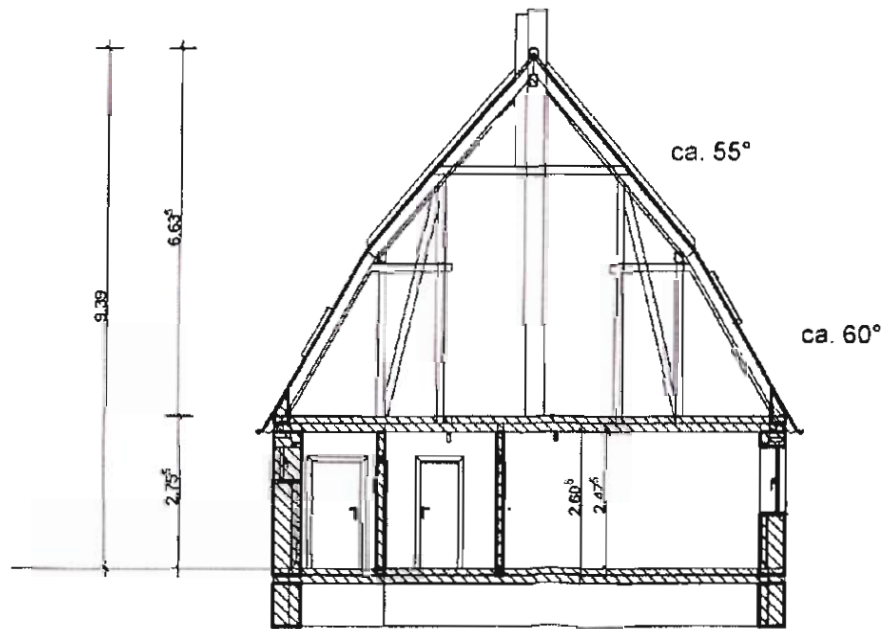
Ansicht Osten

Ansichten Haupthaus

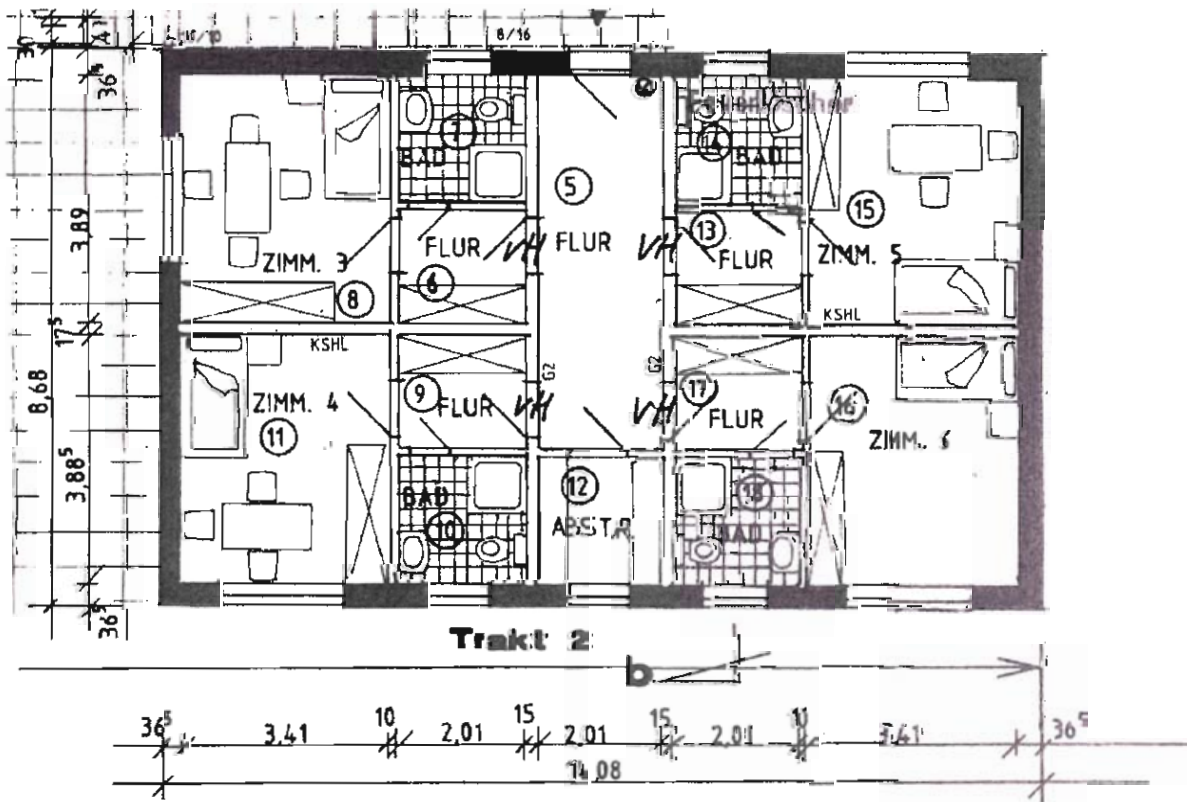
- unmaßstäblich -

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25850 Bondelum, Oberdorf 16



Schnitt A--A



Schnitt Haupthaus / Grundriss Nebengebäude

- unmaßstäblich -

# RIMKUS

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

### DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

---

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

**Fotodokumentation zum Gutachten : 25850 Bondelum, Oberdorf 16**



Nordostansicht des Wohn- und Geschäftshauses



Ostansicht des Wohn- und Geschäftshauses

# 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 : 25850 Bondelum, Oberdorf 16**



Südostansicht des Nebengebäudes



Ostansicht des Nebengebäudes

# 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 : 25850 Bondelum, Oberdorf 16**



Detailansicht der Ostfassade des Nebengebäudes



Ansicht der Hochspannungsleitung