RIMKUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH

DIPLOMINGENIEURE PETER UND LUTZ RIMKUS

DIPL.-ING. LUTZ RIMKUS

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

Mitglied im **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** des Kreises Schleswig – Flensburg

Mitglied im **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** der Stadt Flensburg

Jübek, 07. August 2023

G U T A C H T E N

gemäß	**Auftrag durch Herrn Maximilian Härtel der KLM – Kommunales Liegenschafts-management vom 21. November 2022**
zum Zweck	**der Ermittlung des Verkehrswertes des 190/1.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem Grundstück in 25980 Sylt, OT Wester-land, Kiebitzweg 3 a - d**
verbunden mit	**dem Sondereigentum am Haus Nr. 3 in 25980 Sylt, OT Westerland, Kiebitzweg 3b**
Eigentümerin :	**Stadt Westerland**

Büro Jübek : Große Str. 41 * 24855 Jübek * Tel.: 04625/822810 * Fax : 04625/1059 * Email : info@rimkus.de
Büro Sylt : Norderstraße 12 * 25980 Westerland * Tel.: 04651/836880

I N H A L T S Ü B E R S I C H T :

SEITE

A.) SACHVERHALT : 3

B.) ALLGEMEINE ANGABEN : 7

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES : 8

D.) KURZE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES : 10

E.) GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES : 14

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 : 32

I.) ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN : 33

I1.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE : 37

I2.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES : 38

J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN : 43

K.) BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE : 46

L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES : 52

M.) VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS DES SACHWERTOBJEKTES : 53

N.) ZUSAMMENFASSUNG : 56

Anlagen

A.) SACHVERHALT :

Durch Mitteilung von Herrn Maximilian Härtel der KLM – Kommunales Liegenschafts-Management vom 21. November 2022 wurde ich beauftragt, für den im Wohnungserbbaugrundbuch von Westerland, Blatt 8320 eingetragenen 190/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht den Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der 13. Dezember 2022. Eine Ortsbesichtigung fand am 13. Dezember 2022 in Anwesenheit einer Mitarbeiterin der KLM statt.

Katasterunterlagen habe ich vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation beschafft und ein Grundbuchauszug, der Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2004, der aktuell gezahlte Erbbauzins sowie Grundrisszeichnungen wurden mir von Herrn Härtel zur Verfügung gestellt. Die Wohnflächenberechnung wird auftragsgemäß dem von mir im Jahr 2019 erstellten Wertgutachten für die baugleiche Reihenhausscheibe Kiebitzweg 5c entnommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

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

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

Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. 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 Niebüll
Grundbuch von Westerland
Blatt 8320
Wohnungsgrundbuch

unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
190/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht auf 99 Jahre ab 07.11.2005 an dem
Grundstück: Westerland Blatt 8264 BV Nr. 1
Gemarkung Westerland
Flur 018, Flurstück 442
Gebäude- und Freifläche, Kiebitzweg 3a, 3b, 3c, 3d
Grundstücksgröße : 1.364 m²

eingetragen in Abt. II Nr. 1;

Zustimmung des Eigentümers erforderlich zur:
Veräußerung,
Veräußerung, ausgenommen im Wege der Zwangsvollstreckung aus Grundpfandrechten Belastung mit:
Grundpfandrechten,
Reallasten,
Dauerwohnrechten,
Dauernutzungsrechten,
Erweiterung von Belastungen durch Inhaltsänderung;

Eigentümer: Stadt Westerland;
gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 (Notar Rüdiger Eis, Westerland; UR-Nr. 687/04) im Erbbaugrundbuch vermerkt am 07.11.2005.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit Sondereigentum am Haus Nr. 3 laut Aufteilungsplan; Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Westerland Blatt 8318 bis 8322); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.12.2004 (Notar Rüdiger Eis, Westerland URNr. 699/04); von Westerland Blatt 8317 übertragen; eingetragen am .07.11.2005.

Eingetragene Eigentümerin : Stadt Westerland

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

unter lfd. Nr. 1 zu 1:
Erbbauzinsreallast (wertgesichert) in Höhe von jährlich 1.449,36 Euro für den jeweiligen Eigentümer Westerland Blatt 8264; gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 (Notar Rüdiger Eis in Westerland auf Sylt, 687/07); eingetragen am 07.11.2005.

Aus Grundbuch Westerland Blatt 8317 unter Aufteilung des Gesamtbetrages auf die einzelnen Wohnungserbbaugrundbücher übertragen am 07.11.2005.

unter lfd. Nr. 2 zu 1:
Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer Westerland Blatt 8264; gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 (Notar Rüdiger Eis in Westerland auf Sylt 687/04); eingetragen am 07.11.2005.

Aus Grundbuch Westerland Blatt 8317 hierher übertragen am 07.11.2005.

Nachrichtlich :
Nach telefonischer Mitteilung von Herrn Maximilian Härtel der KLM vom 28. Juli 2023 beträgt der aktuelle Erbbauzins monatlich 150,52 € (1.806,24 € jährlich). Die letzte Anpassung erfolgte im Jahr 2020 und die nächste Anpassung kann frühestens im Jahr 2025 erfolgen.

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Der zentral auf der Insel gelegene Hauptort Westerland der Großgemeinde Sylt ist ebenso wie die Insel Sylt selbst bundesweit als Ferienziel bekannt. Westerland hat ca. 9.000 Einwohner und der Urlaubsort verfügt neben hierfür typischen Hotels, Gaststätten und Restaurants über gute Einkaufsmöglichkeiten in einer von Touristen stark frequentierten Einkaufsstraße. Ferner bietet die Stadt saisonbezogene, kulturelle Angebote, welche zum Teil auch in den in Strandnähe befindlichen, hierfür vorgesehenen Einrichtungen stattfinden.
Westerland verfügt unter anderem über ein Kurmittelhaus, eine Musikmuschel sowie ein Veranstaltungszentrum und ein Sportcenter. Neben einer unter anderem mit Autoreisezügen befahrenen Bahnstrecke zum Festland verfügt die Insel ebenfalls über einen am Nordostrand der Stadt Westerland gelegenen Touristik- und Linienflughafen.
Gängige schulische Einrichtungen sind ebenso in Westerland vorzufinden wie ein Krankenhaus. Ferner ist neben guten Bademöglichkeiten an den breiten, feinsandigen Stränden ein großes Angebot an Wassersportmöglichkeiten vorzufinden. Für die Strandbenutzung ist eine Kurtaxe zu entrichten.

C2. Mikrostandort (siehe auch anliegende Flurkarte)

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Reihenhausanlage mit 5 Hausscheiben bebaut und liegt nordseitig der Straße „Kiebitzweg“. Das Gesamtareal, auf dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum in Form einer Reihenmittelhausscheibe befindet, weist einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einer Grundstücksbreite am Kiebitzweg von ca. 39 m und einer gesamten Grundstückstiefe von ca. 39 m auf.
Die Straße „Kiebitzweg“ ist mit einer asphaltierten Fahrbahndecke sowie einem grundstücksseitigen, mit Betonplatten befestigten und durch Hochbordsteine abgegrenzten Gehweg ausgebaut. Neben einer Straßenentwässerungsvorrichtung ist eine Straßenbeleuchtungseinrichtung vorhanden.
Die umliegende Bebauung nordseitig der Straße besteht aus baugleichen Reihenhäusern und südseitig sind Einfamilienwohnhäuser vorhanden.

C3. Erschließung :

Neben Anschlüssen an die kommunalen Frisch- und Abwasseranlagen verfügt das Grundstück über einen Strom- und einen Gasanschluss am Netz der Energieversorgung Sylt.

C4. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Gemäß Internetauftritt der Inselverwaltung der Gemeinde Sylt liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17d für das Gebiet „Lorenz-de-Hahn-Straße, Am Seedeich, Süderstraße und Drosselweg“, welcher folgende Festsetzungen ausweist :

- reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse : 1
- nur Einzelhäuser zulässig
- zulässige Grundfläche max. 300 m²
- Mindestgrundstücksgröße = 1.000 m²

Ferner gelten eine Erhaltungssatzung, eine Werbeanlagensatzung, eine Baumschutzsatzung sowie eine Fremdenverkehrssatzung. Für die allgemeinen hier getroffenen Festsetzungen wird auf www.grips-sylt.info verwiesen.

Das Gebäude ist als erhaltenswert eingestuft, einem Abriss wird die Gemeinde aus Sicht des zuständigen Sachbearbeiters der Inselverwaltung nicht zustimmen.

C5. Immissionen :

Bei dem Besichtigungstermin konnten keine Hinweise auf lageuntypische erhöhte Immissionen festgestellt werden. Das Grundstück liegt nahe der Einflugschneise des Flugplatzes Westerland, so dass gelegentlich mit entsprechenden Geräuschimmissionen zu rechnen ist.

C6. Außenanlagen :

Die Freiflächen des Grundstückes sind überwiegend mit Rasen sowie vereinzeltem Baum- und Buschbewuchs angelegt. Die Zuwegung zu den Gebäudeeingängen ist asphaltiert und vor den Hauseingängen befinden sich zweistufige Eingangspodesttreppen in unterschiedlicher Ausführung. Bei der zu bewertenden Reihenhausscheibe ist eine Betontreppe mit rotem Spaltklinkerpodest und einer umlaufenden Granitblockstufe vorzufinden. Ferner befindet sich im Bereich der mit Gitterrosten abgedeckten Kellerlichtschächte eine Gebäudeumwegung aus Betonplatten mit einem angrenzenden Kiesstreifen.
Die Einfriedungen zum westlichen und östlichen Nachbargrundstück bestehen jeweils aus hölzernen Jägerzäunen bzw. einer lebenden Hecke. Der Garten der Reihenmittelhausscheibe ist mit Rasen anlegt und wird zu den benachbarten Reihenhäusern durch lebende Hecken begrenzt. Die Freifläche vor dem Hintereingang ist mit Betonplatten befestigt und eine mit Betonplatten befestigte und durch Holzflechtwände begrenzte Freisitzfläche befindet sich an der Ostgrenze des Grundstückes. Hier ist auch ein hölzernes Gartenhaus errichtet.
Die südwestlich des Gebäudes auf dem zu bewertenden Grundstück angelegte und als Gemeinschaftsfläche gekennzeichnete Stellplatzfläche ist überwiegend unbefestigt bzw. ein Stellplatz ist mit rot-grauem Betonrechteckpflaster angelegt.

D.) <u>KURZE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES</u> :

(für eine Wertermittlung angepasst)

1.) <u>Reihenmittelhaus</u> : **Baujahr : ca. 1955**

Gebäude außen :

Die voll unterkellerte Reihenmittelhausscheibe ist Teil einer fünfspännigen, in konventioneller Massivbauweise errichteten Reihenhausanlage. Sie weist einen rechteckigen Grundriss auf und ist eingeschossig mit einem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss ausgeführt. Bei dem Besichtigungstermin befand sich das Gebäude in einem überwiegend mäßigen Unterhaltungszustand. Es sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
Bei der Gutachtenerstellung wird entsprechend den vorliegenden Bauunterlagen eine konventionelle Gründung auf Streifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt. Die Kellerwände sind massiv gemauert und weisen innenseitig lokal Feuchteerscheinungen sowie Farb- bzw. Putzabplatzungen auf.
Die Außenwände sind massiv gemauert und mit einer rotbunten Verblendfassade ausgeführt. Das Reihenhaus verfügt über eine hölzerne Krüppelwalmdachkonstruktion, die mit Faserzementschindeln eingedeckt ist.

Die ost- und westseitig eingebauten Dachgauben sind frontseitig mit dunklen Schiefer- oder Faserzementschindeln verkleidet und seitlich mit rot-braun gestrichenen Fassadenplatten versehen. Die vier vorhandenen Schornsteinköpfe sind mit grauen Faserzementplatten verkleidet und die Dachrinnen wie die Fallrohre sind aus Zinkblech erstellt.

Über dem Kellergeschoss ist eine massive Betondecke vorhanden und die Erdgeschossdecke ist soweit erkennbar als Holzbalkendecke erstellt. Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, welche Anfang der 80er Jahre verbaut wurden. In der Küche befindet sich ein weiß lackiertes 3-fach isolierverglastes Holzrahmenfenster und im Kellergeschoss sind einfache Betonrahmenfenster vorzufinden.

Der hölzernen Eingangstür, welche mit einem außen dunkelbraunen, innen weißen Farbanstrich sowie strukturverglasten einfachen Lichtausschnitten ausgeführt ist, sind ein mit roten Spaltklinkern und eingelassenem Abtrittrost ausgeführtes Treppenpodest sowie eine Granitsteinstufe vorgelagert. Die Tür von der Küche zum Garten besteht aus einem neueren weiß lackierten Holzrahmenelement mit Isolierglasausschnitt.

Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Heizungsanlage beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizung. Das Baujahr der Heizungsanlage wurde mir von Herrn Härtel mit 2011 angegeben.

Gebäude innen :

Keller :	Flur, Heizungsraum und zwei Kellerräume
Erdgeschoss :	Windfang, Flur, Küche, Wohn-/ Esszimmer
Dachgeschoss :	Flur, Badezimmer, und zwei Zimmer

Keller :

Das Kellergeschoss wird über eine viertelgewendelte geschlossene Betontreppe erschlossen. Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird sind die einzelnen Räume mit einem Betonestrichboden ausgeführt und die massiv gemauerten Wandflächen sind geputzt und weiß gestrichen. In Teilbereichen weisen die Wände Feuchteerscheinungen auf und es sind Putz- und Farbabplatzungen erkennbar. Desweiteren sind lokal Verfärbungen vorhanden, die auf ein mikrobielles Wachstum hindeuten. Es ist lediglich eine Innentür (braune Holzklampentür) vorhanden und die Belichtung der Räume erfolgt über Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung. In einem Raum befindet sich eine Tauchpumpe im Boden mit Gitterrostabdeckung. Die Deckenflächen sind geputzt und weiß gestrichen und in dem Heizungsraum sind ein beiger Klinkerfliesenboden sowie ein Plattenheizkörper vorhanden.

Erdgeschoss:

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und die Deckenflächen sind raufasertapeziert und weiß gestrichen. Die Innentüren bestehen aus weiß lackierten Holzkassettentüren. Die Heizungsrohre verlaufen vor den Wänden.

Der **Windfang** ist mit kleinformatigen beigen Bodenfliesen ausgelegt und die Wandflächen sind raufasertapeziert und hell gestrichen.

Der **Flur** ist mit beigen Bodenfliesen ausgelegt und die Wandflächen sind raufasertapeziert und hell gestrichen. Zum Dachgeschoss führt eine viertelgewendelte geschlossene Holztreppe, auf welcher großflächig Kleberreste eines ehemals vorhandenen Textilbelags sichtbar sind.

Die **Küche** ist mit einem Terrazzoboden ausgelegt und die Wandflächen sind im Bereich der ausgebauten Kücheneinrichtung ca. 1,50 m hoch mit im unteren Bereich älteren vanillefarbenen und oberhalb braun marmorierten Wandfliesen versehen. Die übrigen Wandflächen sind weiß raufasertapeziert. Die Kücheneinrichtungen wurden ausgebaut und hier befindet sich ein weißer Einbauschrank.

Das kombinierte **Wohn-/ Esszimmer** ist durch einen offenen Durchbruch miteinander verbunden. Beide Räume sind mit einem Parkettboden in Fischgrätmuster ausgelegt, welcher großflächig Kleberreste eines ehemaligen Textilbelags aufweist, und die Wandflächen sind tapeziert oder raufasertapeziert und hell gestrichen.

Dachgeschoss :

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und die Deckenflächen sind raufasertapeziert und weiß gestrichen. Die Innentüren bestehen aus weiß lackierten Holzkassettentüren (zum Bad mit Lichtausschnitt).

Der **Flur** und die beiden **Zimmer** sind mit PVC-Belägen mit Teppichkleberesten ausgelegt und die Wandflächen sind hell tapeziert oder raufasertapeziert und hell gestrichen. Zwischen den Türzargen sind hölzerne Fußschwellen vorhanden.

Das **Badezimmer** ist mit weißen Bodenfliesen sowie türhoch hell marmorierten Wandfliesen versehenen Wänden ausgeführt. Die weiße sanitäre Ausstattung beinhaltet ein bodenstehendes WC mit Wandspülkasten, eine entsprechend der Wände umflieste Badewanne mit Duscharmatur und ein Handwaschbecken.

Allgemeine Baumängel und Bauschäden :

- Das Gebäude wurde im Jahr 1955 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
- Im Keller weisen die Wandflächen lokal Durchfeuchtungserscheinungen, Putz- und Farbabplatzungen sowie für ein mikrobielles Wachstum typische Verfärbungen auf.
- Es ist keine Kücheneinrichtung vorhanden und die Sanitärausstattung ist nicht zeitgemäß.
- Die Fußböden sowie die Treppe zum Dachgeschoss weisen (überwiegend großflächige) Kleberreste eines ehemals vorhandenen Textilbelags auf.
- Insgesamt sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Räumen durchzuführen.

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.

3. Kennzeichen des Wohnungsmarktes auf Sylt

Der gesamte Immobilienmarkt ist generell durch ein hohes Preisgefüge gekennzeichnet, wobei der Ort Kampen bundesweit einen Spitzenplatz einnimmt.
Da die Kommunen nur sehr zurückhaltend Bauland ausweisen ist das Angebot an neueren Immobilien eher begrenzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich vor allem aus Gründen des Naturschutzes, dem weite Flächen der Insel unterstehen. Neubauten sind im Grunde nur noch in Baulücken oder auf freigelegten Flächen möglich.
Auf Grund einer restriktiven Baulandpolitik und einer regen Nachfrage nach hochwertigen Immobilien wurde ein Großteil des Immobilienbestandes im Laufe der Zeit sukzessive modernisiert. Hieraus ergibt sich gegenüber dem Festland eine überdurchschnittlich hochwertige und zeitgemäße Gebäudesubstanz.

Bei den Feriengästen steigen die Ansprüche hinsichtlich Ausstattung und Lage. Eine erstklassige Lage bedeutet allgemein eine **Strandnähe**. Um eine ortsübliche Auslastung zu erzielen sind daher schon eine Sauna, ein Whirlpool oder ein Schwimmbad empfehlenswert. Ältere Ferienquartiere werden diesen steigenden Ansprüchen nicht mehr gerecht und wurden in jüngster Vergangenheit auch als Dauermietwohnungen angeboten. Da die Neubautätigkeit fast ausnahmslos auf Ferienvermietung ausgerichtet ist, nimmt das Angebot an Ferienwohnungen kontinuierlich zu.

Wohnungen zur Daueranmietung werden vorwiegend durch die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, die Kommunen oder in Bundesliegenschaften angeboten. Ein Großteil dieser Bestände ist preisgebunden und wird zu vergleichsweise günstigen Konditionen angeboten. Auf dem freien Markt werden private Wohnungen nur in einem sehr kleinen Rahmen angeboten, da diese fast ausschließlich zur Ferienvermietung angeboten werden. Die Nachfrage nach Wohnraum können von beiden Märkten bei weitem nicht gedeckt werden, schon gar nicht bezahlbare und familiengerechte Wohnungen - sie sind Mangelware. Im freien Wohnungsmarkt hat sich daher ein hohes Preisniveau etabliert.

F.) WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS :

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

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

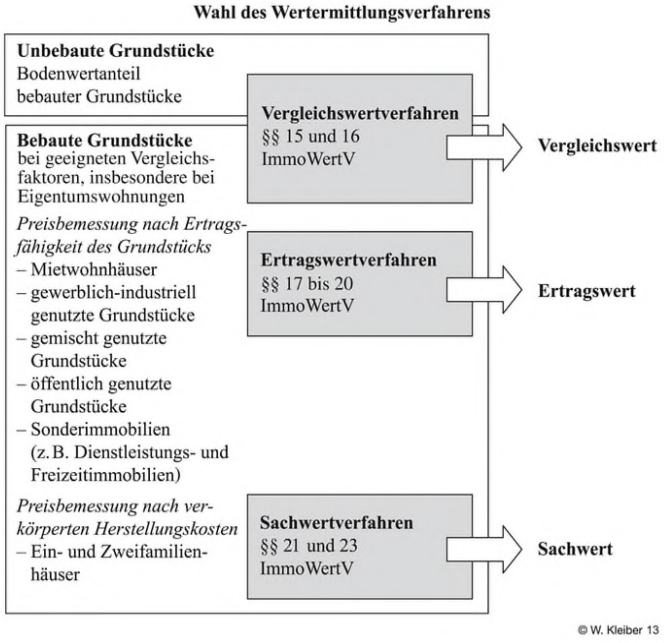
Mit der Entscheidung des Sachverständigen für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren erfolgt eine entscheidende Weichenstellung für die spätere Verkehrswertermittlung. Aus diesem Grund sind bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sämtliche objektspezifische Merkmale detailliert zu prüfen und abzuwägen.

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

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

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

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



Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand um ein Wohnungseigentum, welches ein Reihenhaus- und somit einen Einfamilienwohnhauscharakter aufweist. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert trotz der Eigentumsverhältnisse entsprechend der obigen Grafik nach dem Sachwert abgeleitet.

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.) Bodenwert allgemein auf der Insel Sylt :

- Auf der Insel existiert ein eigenständiger Immobilienmarkt, der nicht nach den auf dem Festland gängigen Gepflogenheiten abläuft. Durch Telefonate mit mehreren ortsansässigen Maklern konnten keine Bodenpreise ermittelt werden. (Zitat : „Hier kauft man keinen Boden, sondern die Lage.“). Grundstücke werden nahezu generell mit Wohneigentum verkauft. Dabei muss sehr differenziert auf die Lage geachtet werden: Nähe der Hauptstraße (Lärm, Blick auf Dünen oder Wattenmeer, umliegende Bebauung).

o Nach Aussage des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland liegen für die letzten Jahre keine vergleichbaren Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke in Westerland vor. Recherchen im Internet ergaben ebenfalls keine zufriedenstellenden Auskünfte über Bodenwerte in Westerland.

3.) Laut der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01. Januar 2022 liegt das zu bewertende Areal in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von **1.900,-- €/m².** Dabei weist das Vergleichsgrundstück folgende Zustandsmerkmale auf :

- B = Baureifes Land
- erschließungskostenbeitragsfrei
- Art der Nutzung : Wohnbaufläche
- Zahl der Vollgeschosse : 1
- Bezugsgrundstücksgröße = 500 m²

4.) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022 und der Bewertungsstichtag ist der 13. Dezember 2022. In den letzten Jahren sind die Bodenwerte im Kreisgebiet überdurchschnittlich stark gestiegen. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall eine Anpassung des Bodenwertes zur Berücksichtigung der zeitlichen Bodenwertentwicklung erforderlich. Es wird auch mit Rücksicht auf die aktuelle Zinspolitik und weltpolitische Lage eine moderate **Bodenpreissteigerung in Höhe von 5 %** angesetzt. Hieraus ergibt sich ein in Ansatz zu bringender Bodenwert von 1.900,-- €/m² x $1{,}05_{\text{zeitliche Bodenpreisentwicklung}}$ = ~ 2.000,-- €/m².

5.) Nach Aussage des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland sind die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte als Durchschnittswerte für den entsprechenden Bereich von Westerland anzusehen. Eine objektspezifische Anpassung kann aus diesem Grund erforderlich sein.
Um eine Vergleichbarkeit von Grundstücken zu erreichen, können folgende Eckdaten angesetzt werden:

- Größe
- Parzellenschnitt
- Straßenfront in m; Tiefe in m
- zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- unbebaubarer Flächenanteil in % der Grundstücksfläche
- zulässige Geschosszahl
- zulässige Geschossflächenzahl
- Lage zu- bzw. -abschläge (Strandnähe)
- Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen
- Erschließungskosten

Voraussetzung für die Verwertbarkeit der gezahlten Kaufpreise ist selbstverständlich, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

6.) Die gesamte Grundstücksgröße des Reihenhausgrundstückes beträgt 1.364 m² und es soll im vorliegenden Fall lediglich die in der Teilungserklärung mit Nr. 3 bezeichnete Teileinheit bewertet werden, die über einen Miteigentumsanteil von 190/1.000 verfügt. Hieraus ergibt sich eine zu bewertende Grundstücksfläche von 1.364 m² x 0,19 = **259 m².** Wie sich aus dem vorliegenden Aufteilungsplan ergibt, ist der zu bewertenden Teileinheit als Sondernutzungsrecht eine Fläche von etwa **190 m²** zugeordnet, welche als **Bauland** in Ansatz zu bringen ist. Ferner ist ein Miteigentumsanteil an den im Aufteilungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen zu berücksichtigen. Die in der Teilungserklärung als Gemeinschaftsfläche ausgewiesenen Grundstücksbereiche werden unter Berücksichtigung der Nutzungsart (Garten / Stellplätze) sowie der Tatsache, dass der Eigentümer der zu bewertenden Reihenhausscheibe faktisch nicht allein über den Grundstücksbereich verfügen kann, als **Gartenland** in Ansatz gebracht. Für die zu bewertende Reihenmittelhausscheibe ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundstücksfläche des Gartenlandes von 259 m² - 190 m² = **69 m².**

7.) <u>Umrechnung von Bodenrichtwerten auf andere Bezugsgrößen</u>

Die folgende Tabelle bietet die Möglichkeit bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau unterschiedliche Grundstücksgrößen entsprechend umzurechnen.

Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen

Größe [m ²]	Umrechnungs-koeffizienten
200	1,28
250	1,21
300	1,14
350	1,10
400	1,06
450	1,03
500	1,00

Größe [m ²]	Umrechnungs-koeffizienten
550	0,98
600	0,95
700	0,92
800	0,89
900	0,86
1000	0,84
1500	0,74

Es wird hier entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses von einer Größe des Vergleichsgrundstückes von 500 m² ausgegangen.

Umrechnung :

Bodenwert des Vergleichsgrundstücks x $\frac{\textit{UK Bewertungsgrundstück}}{\textit{UK Vergleichsgrundstück}}$

auf die Grundstücksgröße angepasster

Bodenrichtwert = 2.000,-- €/m² x ~ 1,30/1,00 **= 2.600,-- €/m²**

Die Umrechnung des Bodenwertes zwischen unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist nicht unbeschränkt möglich. Dies gilt insbesondere für große Grundstücke, bei denen eine Teilung mit einer weiteren Bebauung möglich ist oder bei denen neben der bebaubaren Fläche noch in erheblichem Umfang Freiflächen vorhanden sind. Entsprechendes gilt auch für kleine Grundstücke, die mit Reihenhäusern bebaut sind oder bebaut werden können.

5.) Bei Beachtung der Lage auf der bundesweit beliebten Ferieninsel Sylt, des Erschließungszustandes, der baulichen Ausnutzung sowie der Grundstücksgröße und der besonderen Marktlage auf Sylt ist zum Bewertungsstichtag für das betroffene Areal ein **Bauland**preis von **2.600,-- €/m²** als angemessen anzunehmen.

6.) **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 auf der beliebten Ferieninsel Sylt mit dem entsprechend hohen Bodenrichtwertniveau, der Größe sowie des Charakters als Gemeinschaftsfläche einschließlich Pkw-Stellplätzen ein Bodenwert von **400,-- €/m²** in Ansatz gebracht.

7.) 190 m² Bauland, erschlossen

á 2.600,-- €/m²	=	494.000,-- €
+ 69 m² Gartenland		
á 400,-- €/m²	=	27.600,-- €
+ zur Rundung	=	400,-- €
	=	522.000,-- €

Der anteilige Bodenwert an dem Grundstück beträgt heute:

522.000,-- € (Fünfhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

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 :

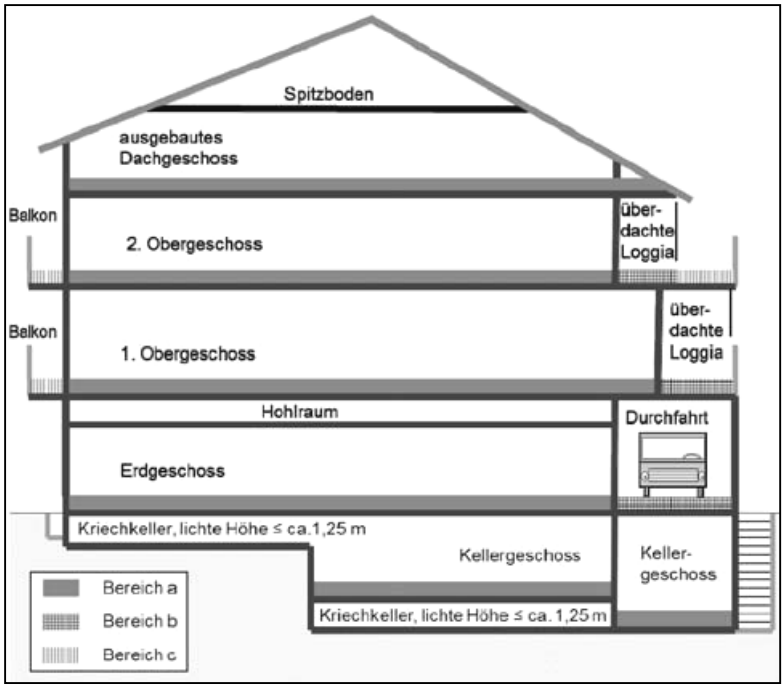
Bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes kommt es zunächst darauf an, dass die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes richtig erfasst wird. Maßgebend für diese Berechnung ist die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277.

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:

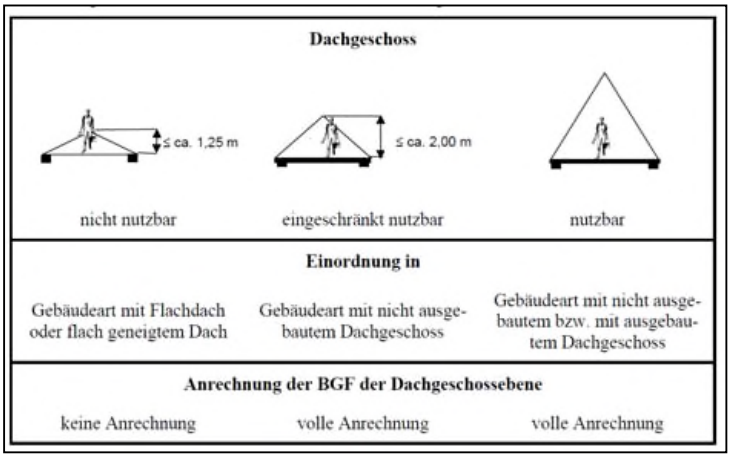
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 Drempelhöhe.

c. <u>Normalherstellungskosten</u> :

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 m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder m³ 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. <u>Ermittlung der Herstellungskosten</u> :

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

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

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

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

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

e. <u>Gebäudestandard</u> :

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 Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag 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. <u>Korrekturfaktoren</u> :

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

g. <u>Bewertung der Außenanlagen</u> :

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

H1.) ERMITTLUNG DER BASISDATEN FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN :

1.) Wohnhaus :

a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 :

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

Keller-, Erd- und Dachgeschoss : 3 x (6,24 x 9,34) **Brutto – Grundfläche ca. = 175 m²**

b. Normalherstellungskosten der Gebäude :

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 :
(Reihenmittelhaus, Keller-, Erdgeschoss,
Dachgeschoss voll ausgebaut) **= Typ 3.01**

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 :

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser 2)	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Anteil an Standard-stufe	Wägungs-anteil
Außenwände		1,00				0,46	**23%**
Dach		1,00				0,30	**15%**
Fenster/Außentüren		0,25	0,75			0,30	**11%**
Innenwände und -türen		0,50	0,50			0,28	**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		0,25	0,75			0,17	**6%**
						2,47	**100%**

Kostenkennwerte für Gebäudetyp 3.01	575 €/m²	640 €/m²	735 €/m²	885 €/m²	1105 €/m²

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

	Anteil am Kostenkennwert		
Außenwände	147,20 €		
Dach	96,00 €		
Fenster/Außentüren	78,24 €		
Innenwände und -türen	75,63 €		
Deckenkonstruktion/Treppen	75,63 €		
Fußböden	36,75 €		
Sanitäreinrichtungen	66,15 €		
Heizung	66,15 €		
Sonst. technische Ausstattung	42,68 €		
Ergebnis (Gewogene Summen)	**684,41 €**	ca.	**684 €**

c. <u>Gesamtnutzungsdauer</u> :

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß der Tabelle auf der vorherigen Seite des Gutachtens unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands des Wohngebäudes eine gewogene Standardstufe von ca. 2,50. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ergibt sich die **Gesamtnutzungsdauer** für das Wohnhaus auf ca. **65 Jahre.**

d. <u>Restnutzungsdauer</u> :

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 - 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 ca. 1955 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. Zudem werden für die Wertermittlung weitere Modernisierungen unterstellt.

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 65 Jahre. Die modifizierte **Restnutzungsdauer** bei einem Gebäudealter von > 65 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 8 Punkten ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle auf **26 Jahre**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

e. <u>Alterswertminderung</u> :

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) :

$$\frac{GND - RND}{GND} \, x \, 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren ergibt sich ein **Altersabschlag von 60 %.**

H2.) <u>ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES</u> :

1.) Wohnhaus :

684,-- €[1] x 175 m² Bruttogrundfläche	=	**119.700,-- €**
[1] = Kostenkennwert gemäß Tabelle		
./. 60 % Alterswertminderung	=	71.820,-- €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert des Wohnhauses	**=**	**47.880,-- €**

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

Baupreisindexzahlen Statistisches Bundesamt Deutschland :
für das Jahr 2010 = **100,0**
aktuell – November 2022 = **171,8***
* für Wohngebäude
Baupreissteigerungsfaktor : 171,8/100 = 1,718

ergibt einen Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag :

47.880,-- €[1] x 1,718[2] x 1,00[3] ca.	=	**82.000,-- €**

[1] = Herstellungskosten 2010
[2] = Baupreissteigerungsfaktor
[3] = die deutlich erhöhten Baukosten auf der Insel Sylt (Faktor 1,391) werden entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität bei der Wahl des Sachwertfaktors berücksichtigt

besondere Bauteile (Dachgauben, Einbauschränke, Gartenhaus)	=	4.000,-- €
Wert der Außenanlagen	=	7.000,-- €
Bodenwert	=	522.000,-- €
Vorläufiger Sachwert *) nach NHK 2010	**=**	**615.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der vorläufige Sachwert beträgt für das Objekt:

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

1.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) :

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Gleichzeitig kommt den Liegenschaftszinssätzen die **Funktion**

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

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

1.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer :

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

1.5 Barwertfaktor zur Kapitalisierung :

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

- dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung und
- der Restnutzungsdauer

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

1.6 Reinertrag :

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

1.7 Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten :

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

Verwaltungskosten

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

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

Jahr	*je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus (§ 26 (2) II.BV)*	*je Eigentumswohnung (§ 41 (2) II.BV)*	*je Garagen- oder Einstellplatz (§ 26 (3) II.BV)*
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 m² 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.

I1.) BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE :

- auf Basis des vorliegenden Gutachtens -

Wohnfläche :

Erdgeschoss :

Windfang :	2,31 x 1,57	=	3,63 m²
Flur:	2,31 x 3,08 – 0,90 x 3,08	=	4,34 m²
Küche:	2,92 x 3,51	=	10,25 m²
Wohnen/Essen:	2,94 x 3,51 + 3,55 x 4,74 + 1,95 x 0,25 - 0,67 x 0,66	=	27,19 m²
	Erdgeschoss	**=**	**45,41 m²**

Dachgeschoss :

Flur:	2,91 x 1,01 + 0,88 x ~ 0,45	=	3,34 m²
Bad:	2,91 x 1,86 – 0,90 x ~ 0,50 – 2,22 x 0,16		
	– 2,22 x 0,73 x 0,50	=	3,66 m²
Zimmer:	2,92 x 2,69 + 0,66 x 0,30		
	- 2,26 x 0,55 x 0,50	=	7,43 m²
Zimmer:	4,95 x 3,56 + 2 x 1,01 x 0,44 – 0,78 x 0,62		
	- 2,93 x 0,27 x 0,50	=	17,63 m²
	Dachgeschoss	=	**32,06 m²**

Erd- und Dachgeschoss gesamt ca. = 78,00 m²

Nutzfläche :

Kellergeschoss :

Flur:	2,32 x 4,75 - 0,13 x 0,78 - 0,85 x 1,95 + 0,78 x 0,64	=	9,76 m²
Kellerraum :	2,93 x 3,53	=	10,34 m²
Kellerraum :	2,95 x 3,53	=	10,41 m²
Heizungsraum:	3,56 x 4,75 - 0,64 x 0,75	=	16,43 m²
	Keller gesamt	=	**46,94 m²**

I2.) ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES :

Der Bodenwert beträgt: 505.000,-- €

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

Das Objekt steht leer und ein gültiger Mietspiegel existiert nach meinem Kenntnisstand für die Insel Sylt nicht. Mietpreise für von Privat vermietete Wohnungen sind nur in geringem Umfang bekannt. Im Folgenden wird sich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Nordfriesland sowie die Angaben in den vorliegenden Marktberichten bezogen.

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 €/m² Spanne | Mittelwert	Wohn- / Nutzfläche m² Spanne | Mittelwert	Bodenrichtwertzone Nr. | Wert €/m² | Stichtag
Husum	2014	Innenstadt	42	3,50 – 9,80 Ø 6,30	40 – 246 Ø 107	56.29-31 | 300-870 | 2013
Niebüll	2014	Innenstadt	34	2,80 – 8,60 Ø 5,90	25 – 298 Ø 99	88.00 | 200 | 2013
St. Peter-Ording	2014	OT Bad	8	5,10 – 16,10 Ø 9,10	54 – 144 Ø 95	113.14 | 850 | 2013
Sylt OT Westerland	2016	Innenstadt	10	10,80 – 20,60 Ø 14,30	35 – 283 Ø 147	173.14+16 |3600 – 4800 |2014
Wyk auf Föhr	2016	Innenstadt	21	6,74 – 27,78 Ø 11,34	30,0 – 336 Ø 91	164+164.1+164.22|700 –1000| 2014

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

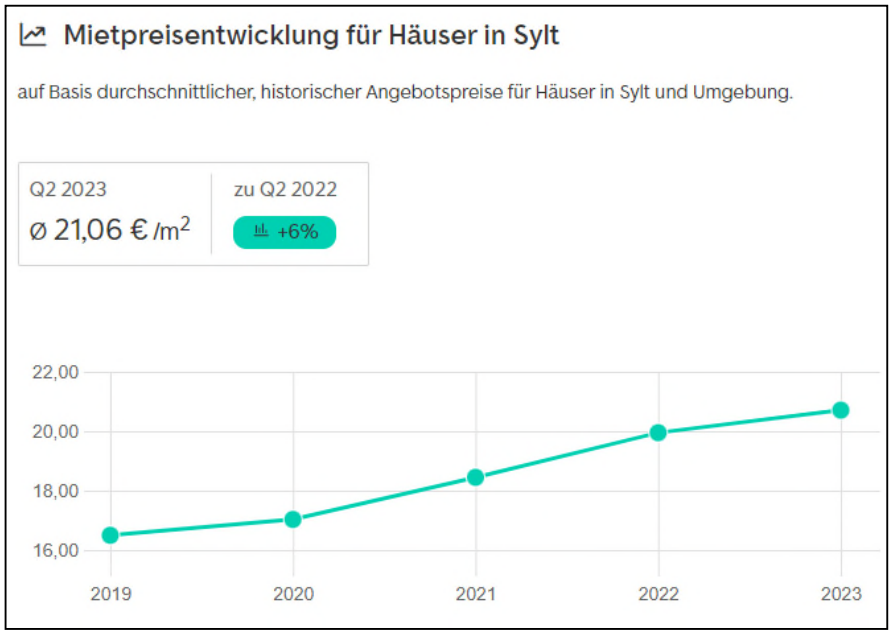
Gemäß **Immobilienpreisspiegel 2022 des IVD Nord** werden für die Insel Sylt für **Reihenhäuser ohne Garage** im Bestand folgende Nettokaltmieten in Abhängigkeit des Wohnwerts angegeben:

einfacher Wohnwert, ca. 90 m²	1.300 €/m²	≙ 14,45 €/m²
mittlerer Wohnwert, ca. 110 m²	1.800 €/m²	≙ 16,40 €/m²
guter Wohnwert, ca. 130 m²	2.400 €/m²	≙ 18,50 €/m²

Für **freistehende Einfamilienhäuser inkl. Garage** im Bestand werden folgende Nettokaltmieten in Abhängigkeit des Wohnwerts angegeben:

einfacher Wohnwert, ca. 100 m²	1.600 €/m²	≙ 16,00 €/m²
mittlerer Wohnwert, ca. 125 m²	2.000 €/m²	≙ 16,00 €/m²
guter Wohnwert, ca. 150 m²	2.700 €/m²	≙ 18,00 €/m²
sehr guter Wohnwert, ca. 200 m²	4.000 €/m²	≙ 20,00 €/m²

Gemäß den Angaben der **Internetplattform „Immobilienscout 24**“ werden die Mietpreise für Häuser auf der Insel Sylt wie folgt angegeben:



Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bausubstanz mit dem nicht zeitgemäßen energetischen Zustand, der Wohnlage sowie der kleinen Wohnfläche für die Reihenhausscheibe unter Berücksichtigung von fiktiv durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Miete von 25,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 78 m².

Für die Kellernutzflächen wird eine Miete von 7,00 €/m² als angemessen angenommen.

Nettokaltmiete : 25,00 €/m²			
x 78 m² Wohn- und Nutzfläche		=	1.950,-- €/mtl.
Nettokaltmiete : 7,50 €/m²			
x 47 m² Nutzfläche		=	353,-- €/mtl.
	Gesamt	=	2.303,-- €/mtl.
Rohertrag pro Jahr :			
mtl. Rohertrag x 12		=	27.636,-- €

Bewirtschaftungskosten :

-	Verwaltungskosten	1,5 %		
-	Instandhaltungskosten	5,5 %		
-	Mietausfallwagnis	2,0 %		
-	Modernisierungsrisiko	0,0 %		
		9,0 % d. Rohertrages ./.	=	2.487,-- €
Reinertrag des Grundstückes ca.			=	25.149,-- €

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 Bareträge des Grundstücks kapitalisiert werden. Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab. Insbesondere bei langen Restnutzungsdauern von Gebäuden hängt die Höhe des Ertragswertes sehr stark von der Höhe des angesetzten Liegenschaftszinssatzes ab. Dabei kann eine Abweichung des Liegenschaftszinssatzes von 0,50 % zu Abweichungen von 10 % führen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfüllt der Liegenschaftszinssatz mehrere zentrale Aufgaben :

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Kreisgebiet und insbesondere die Insel Sylt aus. Die von Dr. Sprengnetter ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze basieren auf Kauffällen bis zum Jahr 2015, so dass sich auf Grund der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung im Folgenden auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Flensburg sowie die Empfehlungen des Immobilienverband IVD bezogen wird.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Flensburg werden im Immobilienmarktbericht 2021 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

	2020-2021	RND 25 bis 39 Jahre	RND 40 bis 65 Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser GND: 65 bis 80 Jahre	Ø Liegenschaftszins %	1,4	1,7
	Standardabweichung % ±	0,4	0,5
	Spanne %	0,7-2,2	0,5-2,7
	Ø RND (Jahre)	32	55
	Ø Nettokaltmiete €/m²	8,15	8,50
	Ø Wohnfläche m²	143	133
	Ø BWK %	17,5	16,5
	Ø Bodenrichtwertniveau €/m²	130	135
	Ø Rohertragsfaktor	25,2	32,5
	Standardabweichung % ±	3,4	4,3
	Ø Preis pro m² Wohnfläche €/m²	2.450	3.290
	Anzahl	32	31

Tabelle 57: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Einfamilienhäuser)

Ferner werden durch den Immobilienverband IVD folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband

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

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Wohnlage in Westerland auf der Insel Sylt, des Reihenmittelhauscharakters, der Bausubstanz, der Erhaltungssatzung, der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung, der weltpolitischen Lage und des vorherrschenden Zinsniveaus, der Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und der Tatsache dass es sich um ein Teileigentum handelt, für das Grundstück ein ***Liegenschaftszinssatz von 1,75 %*** *gewählt.*

Übertrag	=	25.149,-- €
Verzinsung des Bodenwertes :		
Zinssatz : 1,75 %		
abzüglich Bodenwertanteil :		
522.000,-- € x 0,0175 · /. ca.	=	9.135,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	16.014,-- €
Restnutzungsdauer im Mittel 26 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung : 20,75		
Reinertrag x Barwertfaktor zur Kapitalisierung		
ergibt einen **Gebäudeertragswert** *) **von**	**ca.**	**332.000,-- €**

*) ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert :

Bodenwert	=	522.000,-- €
Gebäudeertragswert	=	332.000,-- €
Ertragswert	**=**	**854.000,-- €**

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungseigentums beträgt:

854.000,-- € (Achthundertvierundfünfzigtausend Euro)

Nachrichtlich : Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Seite 51) ergibt sich der Ertragswert auf : 854.000,-- € ./. 22.000,-- € = ***832.000,-- €***

J.) ERMITTLUNG DER MARKTFAKTOREN :

Der nach NHK 2010 ermittelte vorläufige Sachwert hat auf eine Summe von 615.000,-- € geführt, während nach dem Ertragswertverfahren ein vorläufiger Wert von 854.000,-- € ermittelt worden ist.
Da es sich im vorliegenden Fall um ein Grundstück mit Reihenhaus-/ Einfamilienhauscharakter handelt, ist dem Sachwert der Vorrang einzuräumen. Der Ertragswert wurde in diesem Fall nachrichtlich ermittelt.
Laut § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (hier Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Anwendung entsprechender Marktfaktoren zu bemessen.

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland weist keine Marktanpassungsfaktoren aus, so dass sich im Folgenden auf die Auswertungen von Dr. Sprengnetter bezogen wird. Hierbei handelt es sich um bundesweite Sachwertfaktoren und in den Arbeitsmaterialien von Dr. Sprengnetter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Werte regional anzupassen sind. Ferner ist zu berücksichtigen dass die Werte aus Verkäufen bis zum Jahr 2015 abgeleitet wurden und unter Berücksichtigung der zeitlichen Immobilienpreisentwicklung nicht ohne Anpassung angewendet werden können.

Auf der Insel Sylt besteht allgemein eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien und demgegenüber ist lediglich ein geringes Angebot vorhanden. Aus diesem Grund werden auf der Insel in der Regel Preise bezahlt, die deutlich über dem ermittelten Sachwert liegen.

Marktfaktoren für Reihenmittelhausgrundstücke

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabenfrei) 7,50 €/m²	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	480 €/m²	960 €/m²	1.920 €/m²
25.000	1,63	1,75	1,83	1,96					
50.000	1,35	1,52	1,57	1,70	1,89				
75.000	1,09	1,23	1,31	1,45	1,56	1,78			
100.000	0,94	1,07	1,15	1,29	1,40	1,54			
125.000	0,84	0,95	1,05	1,18	1,29	1,43	1,59		
150.000	0,77	0,87	0,97	1,10	1,21	1,34	1,54		
175.000	0,71	0,81	0,90	1,04	1,15	1,27	1,47		
200.000	0,66	0,76	0,85	0,99	1,09	1,21	1,41		
225.000	0,63	0,71	0,81	0,94	1,05	1,17	1,36		
250.000	0,60	0,68	0,78	0,90	1,01	1,13	1,31		
275.000	0,57	0,65	0,75	0,87	0,97	1,09	1,27	1,51	1,68
300.000	0,55	0,62	0,72	0,84	0,95	1,06	1,24	1,46	1,65
325.000	0,53	0,60	0,70	0,82	0,92	1,03	1,21	1,42	1,62
350.000		0,58	0,67	0,80	0,90	1,00	1,18	1,38	1,60
375.000		0,56	0,66	0,78	0,87	0,98	1,16	1,35	1,57
400.000			0,64	0,76	0,85	0,96	1,13	1,32	1,55
425.000			0,62	0,74	0,84	0,94	1,11	1,29	1,53
450.000				0,72	0,82	0,92	1,09	1,27	1,51
475.000				0,71	0,80	0,91	1,07	1,24	1,50
500.000					0,79	0,89	1,06	1,22	1,48
525.000					0,78	0,88	1,04	1,20	1,46
550.000						0,86	1,03	1,18	1,45
575.000						0,85	1,01	1,16	1,44
600.000							1,00	1,15	1,42
625.000							0,99	1,13	1,41
650.000							0,98	1,11	1,40
675.000							0,96	1,10	1,39
700.000							0,95	1,09	1,38
725.000								1,07	1,37
750.000								1,06	1,36
800.000									1,34
850.000									1,32

Gemäß den Auswertungen von Dr. Sprengnetter ergibt sich bei einem entsprechenden vorläufigen Sachwert von 615.000,-- € und einem Bodenrichtwertniveau (ohne Größenanpassung) von 2.000,-- €/m² extrapoliert ein Marktfaktor von ca. 1,41.

In den Arbeitsmaterialien von Dr. Sprengnetter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ausgewiesenen Sachwertfaktoren um bundesdurchschnittliche Werte handelt und dass sie in einem Bereich von - 0,60 bis + 0,35 von den örtlichen Sachwertfaktoren abweichen können. Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die von Dr. Sprengnetter ausgewiesenen Sachwertfaktoren auf das Jahr 2015 beziehen, so dass eine zusätzliche Anpassung des ausgewiesenen Sachwertfaktors zur Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der Immobilienpreisentwicklung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Objekts auf der Ferieninsel Sylt, des hohen Bodenwertanteils, der Bausubstanz und Ausstattung nach fiktiv durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, der aktuellen Marktlage, der Zinspreisentwicklung und der politischen Lage sowie der Eigentumsverhältnisse (Wohnungseigentum) und der Erhaltungssatzung für das zu bewertende Objekt wird ein objektspezifischer Marktfaktor von **1,45** in Ansatz gebracht.

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

615.000,-- €$_{\text{vorläufiger Sachwert}}$ x 1,45$_{\text{Marktfaktor}}$ **= ca. 892.000,-- €**

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.) <u>Baumängel und Bauschäden</u> :

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.) <u>Wertminderung wegen Alters</u>

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

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

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

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

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

b.) Abschlag nach Erfahrungssätzen

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

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

c.) Abschlag nach Schadensbeseitigungskosten

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

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

Entscheidende Bedeutung haben hierbei die Fragen :

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

unabweisbare Schadensbeseitigungskosten

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

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

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

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

Disponible Schadensbeseitigungskosten

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

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

2.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1955 errichtet und ist demnach bereits ca. 67 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem einfachen Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten einige Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. (Siehe hierzu auch „Allgemeine Baumängel und Bauschäden“ unter Punkt D.) des Gutachtens).
Die dortige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar, z.B. zusätzliche Dämmung der Fassade. Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hieraus resultiert jedoch nur eine geringe Wertrelevanz. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

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

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

Diesbezüglich wird in Unglaube: „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung“ unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Mittlere Bauschäden bekommen bei Verkehrswerten unter 250.000 € mit ca. 4 bis 10 % Relevanz. Ab einem Verkehrswert von 500.000 bis 1,25 Mio € liegt der prozentuale Ansatz der Kosten bei 0,8 bis 3,33 % und kann damit vernachlässigt werden.

Damit sind für die Bauschäden von Grundstücken ab 500.000 € ausschließlich größere und sehr große Bauschäden von Bedeutung...

Für die Wertermittlung bedeutet dies, dass Bauschäden in Ballungsgebieten in den meisten Fällen vernachlässigt werden können. Wie Tabelle 5-1 zeigt, haben in diesen Gebieten nur größere Bauschäden einen Einfluss auf den Verkehrswert…“

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

22.000,-- €

abgezogen.

L.) ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES :

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

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes

dem Markt angepasster Sachwert	=	892.000,-- €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	22.000,-- €
		870.000,-- €

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums zum Bewertungsstichtag 13. Dezember 2022 beträgt:

870.000,-- € (Achthundertsiebzigtausend Euro)

M.) VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS DES SACHWERTOBJEKTES :

o *Allgemeine Angaben zum Erbbaurecht*

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit belastbarem, vererbbarem und veräußerbarem Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben. Das Erbbaurecht wird in der Regel über einen längeren Zeitraum bestellt.

Für die Bestellung des Erbbaurechts wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form von wiederkehrenden Leistungen vereinbart (Erbbauzins).

Die Anpassung des Erbbauzinses ist nach dem 1974 in die ErbbaurechtsVO eingeschobenen § 9a für Wohngrundstücke nur eingeschränkt möglich. Der Eigentümer kann eine Anpassung des Erbbauzinses nur soweit verlangen, soweit die Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht hinausgeht. Unter allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen wird in der Regel ein Mittel aus der Steigerung des Lebenshaltungskostenindexes und der Indizes über die Entwicklung der Bruttomonatsverdienste der Arbeiter in der Industrie und der Angestellten in Industrie und Handel angesehen. Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklauseln kann der Eigentümer eine Anpassung des Erbbauzinses bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangen.

Eine Anpassung des Erbbauzinses an die Entwicklung der Bodenwerte, die in der Vergangenheit regelmäßig stärker als die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gestiegen sind, ist für den Eigentümer bei Wohngrundstücken nicht zulässig. Der Erbbauzins weicht daher mit der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages zunehmend von dem Entgelt, das dem Bodenwert des Grundstücks entsprechen würde, ab.

Mit zunehmendem Auseinanderdriften von angemessenem und zulässigem Erbbauzins sinkt die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks; der Wert bleibt zunehmend hinter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Baugrundstücks zurück. Die sich ergebende Differenz wächst teilweise dem Erbbaurecht zu; man spricht von dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

M.1) <u>Basiswerte für die Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts</u> :

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstückes *(ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)*	892.000,-- €
Bodenwert des unbelasteten Grundstückes	522.000,-- €
Sachwert des Gebäudes, inklusiv Außenanlagen	93.000,-- €
Restnutzungsdauer des Gebäudes	26 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	82 Jahre
Liegenschaftszinssatz des unbelasteten Grundstückes	1,75 %
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszins)	9.135,-- €
Jährlich erzielbarer Erbbauzins	1.806,24 €*
Bodenwertniveau des unbelasteten unbebauten Grundstückes	~ 2.000,-- €
Wohnfläche	78 m²

**gemäß Angaben von Herrn Maximilian Härtel*

Sachwert-Marktfaktor für bebaute Einfamilienhaus-Erbbaurechte für das Bewertungsmodell WertR 2006 (in Anlehnung an die Ansätze des Fachbeitrages : Gering, Mürle, Hintz : „Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren für EFH/ ZFH“ aus der Fachzeitschrift : „Immobilien & bewerten“, 04, 2008) :	1,40

<u>Nachrichtlich</u> :

Der gewählte Marktanpassungsfaktor resultiert aus den Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg. Gemäß den abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren für Volleigentum und Erbbaurecht liegen die Marktanpassungsfaktoren konstant etwa 5 % unterhalb der Marktanpassungsfaktoren für Volleigentum.

M.2) <u>Berechnung</u> :

a.) Bodenwertanteil :

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)		9.135,-- €
- vertraglich / gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		./. 1.806,24 €
Differenz		7.328,76 €
Vervielfältiger bei 82 Jahren Restlaufzeit		
und 1,75 % Liegenschaftszinssatz	x 43,37	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts ca.		**= 318.000,-- €**

b.) Gebäudewertanteil :

Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil)		93.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		+ 318.000,-- €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		**411.000,-- €**
411.000,-- € x 1,40 Marktfaktor		575.000,-- €
abzüglich Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./. ca. =	~ 20.000,-- €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen		./.
Verkehrswert des Erbbaurechts gerundet		**555.000,-- €**

N.) ZUSAMMENFASSUNG :

1.) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag maßgebenden Umstände. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

2.) Maßgebender Faktor für die Bildung des Verkehrswertes ist der Sachwert.

3.) Der bauliche Zustand des Grundstückes, der Erschließungszustand sowie die Grundstückslage sind als weitere Wertkomponenten zu berücksichtigen.

4.) Eine Anpassung an die Marktlage im Sachwertverfahren war erforderlich.

5.) Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des baulichen Zustandes des Grundstückes und der Situation auf dem Immobilienmarkt ergibt sich der **Wert des Erbbaurechts** des im Grundbuch von Westerland, Blatt 8320, eingetragenen Wohnungseigentums zum Bewertungsstichtag **13. Dezember 2022** auf :

555.000,-- € **(Fünfhundertfünfundfünfzigtausend Euro)**

Das Grundstück und das Wohnungseigentum habe ich am 13. Dezember 2022 besichtigt**.**
Zubehörwerte gemäß § 97 BGB sind nicht vorhanden.

24855 Jübek, 07. August 2023