

**Dipl.-Betriebswirt Heiko Peters**

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Herrn  
xxxxx  
xxxxxxxxx  
**26548 Norderney**

Up Süderdün 31  
26548 Norderney

Osterstraße 143  
26506 Norden

Tel. 04932 – 99 09 09  
Fax: 04932 – 92 89 19

Datum  
Az.:

## **G U T A C H T E N (fiktiv)**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**des Erbbaurechts an dem Grundstück  
in 26548 Norderney, xxxxxxxxxxx**

Grundbuch <i>Norderney</i>	Blatt <i>xx</i>	
Gemarkung <i>Norderney</i>	Flur <i>xx</i>	Flurstück <i>xx</i>
Eigentümer	<i>Herrn xxxxx, , 26548 Norderney</i>	

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag  
14.01.2004 ermittelt mit

**338.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	7
3.2	Gebäude .....	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	8
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.2	Bodenwertermittlung .....	13
4.2.1	Bodenwertermittlung des unbelasteten Gesamtgrundstücks .....	13
4.2.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	13
4.2.1.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	14
4.2.1.3	Bodenwertermittlung des unbelasteten Bewertungsgrundstücks.....	14
4.2.2	Bodenwert des Erbbaurechts.....	15
4.2.2.1	Bodenwert des Erbbaurechts nach WertR .....	15
4.3	Sachwertermittlung .....	19
4.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.3.3	Sachwertberechnung .....	23
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	26
4.4	Ertragswertermittlung .....	27
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
4.5	Verkehrswert.....	36
5	Literaturverzeichnis u.a. ....	37
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan, Inselskizze

Anlage 2: Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl), der GFZ (Geschossflächenzahl), des Bruttorauminhaltes sowie der Wohnflächen in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Anlage 3: Ansichten und Grundrisse

Anlage 4: Bestimmung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) für die baulichen Anlagen

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Herr xxxxx 26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx
	Auftrag vom 10.01.2004
Eigentümer und Erbbaurechtsgeber: Grund der Gutachtenerstellung:	Fiktives Gutachten Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	14.01.2004
Tag der Ortsbesichtigung:	14.01.2004
Teilnehmer am Ortstermin:	Auftraggeber (Eigentümer) und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen, Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Erbbaurechtsverordnung, Bauzeichnungen, Baubeschreibungen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Aurich
Ort und Einwohnerzahl:	Norderney (Insel), ca. 6.000 Einwohner, ca. 3,2 Mio. Übernachtungen (Fremdenverkehr)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Regelmäßiger Schiffsverkehr (nahezu stündlich, Dauer ca. 60 Min.), Bahnanschluß direkt am Fähranleger (Norddeich Mole), Autobahnanschluß in Emden (ca. 35 km).
innerörtliche Lage:	ca. jeweils 5 Gehminuten zum Hafen, zur Innenstadt, zum Strand
Geschäftslage:	Gute Lage zur Vermietung an Feriengäste

Immissionen: In der Lage des Bewertungsobjektes keine; am Rand der Bodenrichtwertzone Lärmbeeinträchtigungen (siehe Bodenwertermittlung)

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 603m<sup>2</sup>

Bemerkungen: Rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Pflasterstein

Straßenausbau: Sackgassenlage, beidseitig auf Straßenniveau angesenkte Gehwege vorhanden, verkehrsberuhigt durch Bepflanzungen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelfernsehen

Baugrund, Grundwasser: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs für das Erbbaurecht von Norderney, Blatt xxxx, bestehen außer den üblichen Eintragungen für das Erbbaurecht wie Erbbauzins und Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

Angaben aus dem Erbbaurechtsvertrag: **Begründung des Erbbaurechts:** 1979

**Laufzeit:**

bis 2078 = 99 Jahre

**Ursprünglich vereinbarter Erbbauzins:**

( 3.520,00 DM) = 1.800 EUR

**Derzeit gezahlter Erbbauzins:**

1.800,00 EUR

**Vereinbarter Anpassungsmaßstab  
für den Erbbauzins:**

Es ist vertraglich keine Anpassung vorgesehen.

**Gebäudeentschädigung bei Vertragsablauf:**

Volle Entschädigung.

**Erschließungskosten** trägt der  
Erbbauberechtigte

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Lt. tel. Auskunft der Stadt Norderney vom .....(Bauamt, xxx ) bestehen keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht für dieses Gebäude lt. Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde in Aurich, Frau ..... nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

WA = Allgemeines Wohngebiet

Festsetzungen im

Bebauungsplan:

WA, II Vollgeschosse, GRZ: 0,3 , GFZ: 0,6  
Vermietung an Feriengäste erlaubt

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand: baureifes Land, beitrags- und abgabefrei

### **2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu den Angaben zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus mit Ferienwohnungen

#### **Kellergeschoß:**

Im Kellergeschoß befinden sich die technischen Anlagen, Abstellräume und drei zu Wohnzwecken ausgebaute Räume mit Dusche / WC

#### **Erdgeschoß (dauerhaft genutzter Wohnraum):**

Im Erdgeschoß befindet sich die Eigentümerwohnung

#### **Dachgeschoß (Vermietung an Feriengäste):**

Zwei Ferienwohnungen

## **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Gebäude

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß (zwei Vollgeschoße), voll unterkellert, (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1979
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das im Bebauungsplan festgeschriebene Maß der baulichen Nutzung (GRZ; 0,3, GFZ: 0,6) bietet noch Raum für bauliche Erweiterungen (realisierte GRZ: 0,2, GFZ 0,4). Jedoch sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften zu berücksichtigen.
Außenansicht:	massive Bauweise, gelbe Außenverblendung, 45° Satteldach, anthrazit.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	B 25
Kellerwände:	im Erdreich B 25
Umfassungswände:	17,5 cm Hochlochziegel, 11,5cm Verblendung
Innenwände:	tragend: 24 cm Hochlochziegel nicht tragend: 11,5 cm Bimsbauplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton B 25
Treppen:	
Flurtreppe vom Keller bis zum Dachgeschoss:	Stahlbeton mit Schieferauflage

#### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Abstellraum, drei in guter Qualität ausgebaute Räume + Dusche/WC. Im Ertragwertverfahren des Gutachten werden diese Räume der Eigentümerwohnung als Hobbyräume qualifiziert und mit einem Faktor
-----------------	--

Erdgeschoss:	<p>von 0,25 auf die Wohnfläche angerechnet (z.Zt. gemäß Auskunft des Auftraggebers bauordnungsrechtlich nicht als selbständig vermietbarer Dauerwohnraum genehmigungsfähig). Anrechnung auf die Wohnfläche: <math>55,22 \text{ m}^2 \times 0,25 = 13,805 \text{ m}^2</math></p> <p><b>Eigentümerwohnung:</b></p> <p><b>Wohnfläche:</b> 82,085 m<sup>2</sup>; siehe auch Anlage 2 (ohne Anrechnung der Hobbyräume im KG; mit Anrechnung der Hobbyräume: 95,89 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Aufteilung:</b> Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, separates WC, Essküche, Wirtschaftsraum, Flur, nicht einsehbare Terrasse (Südausrichtung)</p>
Dachgeschoss:	<p><b>Zwei Ferienwohnungen</b></p> <p><b>Wohnflächen:</b> 33,40 m<sup>2</sup> + 33,64m<sup>2</sup>; siehe auch Anlage 2</p> <p><b>Aufteilung:</b> Schlafzimmer, Wohnraum mit Pantryküche, Bad / WC</p>
Spitzboden:	<p>Nur als Abstellraum nutzbar (erreichbar mit Holzauszugtreppe vom Treppenhaus).</p>

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb die Nutzungseinheiten zusammengefasst.

### **Beschreibungseinheit**

#### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

##### **Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge:	hochwertiger Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapeten guter Qualität
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

##### **Küche:**

Bodenbeläge: Bodenplatten sehr guter Qualität  
Wandbekleidungen: teilweise Fliesen, teilweise Strukturtapeten  
Deckenbekleidungen: Rauhfasertapete gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Schieferplatten  
Wandbekleidungen: Strukturtapeten (sehr gute, schwere Qualität)  
Deckenbekleidungen: Rauhfasertapete gestrichen

Bad/WC:

Bodenbeläge: Bodenplatten  
Wandbekleidungen: Fliesen, raumhoch  
Deckenbekleidungen: Rauhfasertapete gestrichen

*Fenster und Türen*

Fenster: Holzfenster, Doppel-Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür: Mahagoni, massiv  
Zimmertüren: Leicht, Eiche-Furnier

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:

Heizung und Warmwasser: Gas-Warmwasser-Zentralheizung

Sanitäre Installation: Zuleitungen Kupferrohr, Abwasser  
Kunststoffrohr, sanitäre Anlagen: hohe Qualität

**Sanitäre Ausstattung der  
Nutzungseinheiten:**

**Kellergeschoß:**

Dusche, WC, Waschbecken

**Eigentümerwohnung (EG):**

WC, Dusche, Badewanne, Bidet,  
Doppelwaschbecken, zusätzliches Gäste-WC

**Ferienwohnungen DG):**

WC, Dusche, Doppelwaschbecken

**Küchenausstattung**

Küchenausstattung: Hochwertige Einbauküche in der  
Eigentümerwohnung, Pantryküchenzeilen guter  
Qualität in den Ferienwohnungen

**Keller und Dach**

Keller:

Bodenbeläge:	Bodenplatten
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Fenster:	Holzfenster, Isolierverglasung
Türen:	Eiche

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzsparrendach mit Kehlbalken, Dämmung und Folie
Dachform:	Satteldach, 45°
Dacheindeckung:	Frankfurter Pfanne, anthrazit

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

Besondere Einrichtungen: keine

Belichtung und Besonnung: gut – sehr gut

Grundrissgestaltung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine ersichtlichen Schäden / Mängel

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine

### 3.3 Außenanlagen

2 PKW-Einstellplätze, Holz-Geräteschuppen mit Betonfundament, Einfriedungen, gepflasterte Wege, Anpflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Erbbaurecht in 26548 Norderney, xxxxxxxxxx, zum Wertermittlungstichtag 14.01.2004 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Norderney	xx		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Norderney	xx	xx	603 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<hr/> 603 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese - **trotz der gewerblichen Nutzung im Dachgeschoß, welche aufgrund des vergleichsweise hohen Immobilienpreisniveaus auf Norderney i.d.R. zur Finanzierungsunterstützung erforderlich ist**- üblicherweise nicht primär zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts

herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## **4.2 Bodenwertermittlung**

### **4.2.1 Bodenwertermittlung des unbelasteten Gesamtgrundstücks**

#### **4.2.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2003**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,6
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= offen

#### **4.2.1.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 14.01.2004
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,4 (237,06m <sup>2</sup> / 603m <sup>2</sup> )
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 603 m <sup>2</sup>

#### **4.2.1.3 Bodenwertermittlung des unbelasteten Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2004 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 180,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2003	14.01.2004	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage		Bessere Lage als der Durchschnitt der Bodenrichtwertzone	× 1,10	B.III / Lage
GFZ	0,6	0,4	× 0,85	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschoss	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 168,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Relativer Bodenwert</b>			= <b>168,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 168,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 603,00 m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= <b><u>101.300,00 €</u></b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2004 insgesamt **101.300,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

**B. III Lage** Die das Bewertungsgrundstück einschließende Bodenrichtwertzone grenzt östlich an ein Mischgebiet mit relativ hohen Immissionen (Baufahrzeuge, Stadtwerke, Hafenverkehr). Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Bereich der Bodenrichtwertzone und wird von o.g. Immissionen nicht tangiert. Die Bebauung in der Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks ist durch Einfamilienhäuser mit Ferienwohnungen in offener Bauweise geprägt und liegt an einer verkehrsberuhigten Sackgassenstraße. Auch im Bodenrichtwertvergleich mit ähnlichen Lagen ist der Bodenrichtwert durch o.g. Problematik innerhalb dieser Bodenrichtwertzone weiter auszudifferenzieren; ich halte einen Aufschlag i.H.v. 10% auf den Bodenrichtwert für sachgemäß.

### 4.2.2 Bodenwert des Erbbaurechts

#### 4.2.2.1 Bodenwert des Erbbaurechts

##### 4.2.2.1.1 Bodenwertermittlung in Anlehnung an die WertR

## Überlegungen hierzu:

Die traditionelle Verfahrensweise bei der Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts wie sie in der WertR beschrieben wird, ist in der Praxis umstritten. In vielen Fachbüchern sind anders lautende Vorschläge zu finden, wie die Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten durchgeführt werden kann. Die Kritik bezieht sich überwiegend auf den Ansatz eines Bodenwertanteils des Erbbaurechts<sup>2</sup> sowie bei Anwendung des Ertragswertverfahrens an der Reduzierung des Rohertrags um die Bodenwertverzinsung, da der Erbbauberechtigte definitionsgemäß kein Kapital in den Boden investiert hat:

*„Der Erbbauberechtigte hat vielmehr den Boden für eine in der Regel begrenzte Zeit gepachtet, wofür er eine Pacht, nämlich den Erbbauzins, bezahlt. Der Erbbauzins mindert den Reinertrag, den der Erbbauberechtigte aus dem Grundstück erwirtschaftet, und muß daher an geeigneter Stelle in Abzug gebracht“ werden*<sup>3</sup>.

Mit einigen Ausnahmen basieren jedoch alle Vorschläge auf dem Modell der WertR, welche dann im Einzelfall modifiziert werden. Ebenso gehen die meisten Modelle davon aus, dass dem Erbbauberechtigten ggf. ein Anteil am Bodenwert des Erbbaugrundstücks zusteht.

**Der Ansatz eines Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten ist auch plausibel, da der kapitalisierte Zinsvorteil der Differenz von angemessenen zum tatsächlich gezahlten Erbbauzins sowie die vom Erbbauberechtigten i.d.R. (i.S.d. § 134 BauGB) geleisteten Erschließungskosten als ein solcher zu sehen sind.**

Überwiegend wird auch die Meinung vertreten, dass es zumindest bei der Bewertung von nicht oder nicht überwiegend ertragsorientiert genutzten Erbbaurechte sinnvoll ist, auf das WertR - Verfahren zurückzugreifen

---

<sup>2</sup> siehe auch Zimmermann, Peter u. Heller, Robert E.; *Der Verkehrswert von Grundstücken*. München: Vahlen, 1995, S. 260 ff.

<sup>3</sup> siehe Ralf Kröll; *Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung*, Neuwied; Kriffel: Luchterhand, 2001, S. 40

## Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

(Bei der Berechnung ist grundsätzlich auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Kauftag abzustellen).

Gemäß des Erbbaurechtsvertrages i.V.m. § 134 BauGB hat der Erbbauberechtigte die Erschließungskosten gezahlt. Die Erschließungskosten betragen zum Wertermittlungsstichtag 30,00 EUR /m<sup>2</sup> (Auskunft der Stadt Norderney).

**Der fiktive erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert**

**beträgt:**

101.300,00 EUR ./ 18.090,00 EUR (603m<sup>2</sup> x 30,00 EUR)  
= 83.210,00 EUR

**Bodenwert BW (ebpf) des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag** = 83.210,00 €

üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungsstichtag (z = 5,50 %)

**Erläuterung zum Erbbauzinssatz:**

Erbbauzinssatz gemäß Vorschlag der WertR

- für Einfamilienhäuser: 5%
- für gemischt genutzte Immobilien 6%.

Ich halte einen Aufschlag auf den vorgeschlagenen Erbbauzinssatz für Einfamilienhäuser aufgrund der gewerblichen Nutzung im Dachgeschoß (Ferienwohnungen) i.H.v. 0,5 für angemessen (Vorschlag nach Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, Teil V, § 1 WertV, Rn., 38 Erbbauzinssatz für gemischt genutzte Grundstücke: 4,5 – 5,5%).

**= angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag** = 4.577,00 €

(Z = BW x z = 83.210,00 € x 5,50 %)

zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins). - 1.800,00 €

**Prüfung einer Anpassung des Erbbauzinses auch ohne vereinbarte Anpassungsmöglichkeit:**

Eine Anpassung ist vertraglich nicht vereinbart aber auch nicht explizit ausgeschlossen worden. Eine Anpassung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 242 BGB wäre deshalb möglich, wenn eine schwerwiegende Äquivalenzstörung gegeben ist und nicht bewusst verzichtet wurde. Eine schwerwiegende Äquivalenzstörung ist nur anzunehmen, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex seit Bestellung des Erbbaurechts um mind. 150% geändert hat (entspricht einem Kaufkraftverlust i.H.v. 60%; BGH Urteil vom 20.12.1985).

**Konkrete Prüfung:**

Basis:

Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen Basisjahr 1995 = 100

Lebenshaltungskostenindex zu Beginn des Erbbaurechts 1979: 63,0

Lebenshaltungskostenindex Dezember 2003: 110,4

Änderung der Lebenshaltungskosten:

$((110,4 - 63,0) / 63,0) \times 100 =$  Steigerung um 75,24% entspricht einem Kaufkraftverlust von 42,93%

Steigerung der Lebenshaltungskosten: 75,24% < 150% bzw.

Kaufkraftverlust: 42,93% < 60,00%

**Eine schwerwiegende Äquivalenzstörung liegt nicht vor; eine Anpassung nach § 242 BGB ist zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich.**

Minderertrag	=	2.777,00 €
Vervielfältiger V (gem. Anlage zur WertV)	×	17,836
• Restlaufzeit des Erbbaurechts (= 74,00 Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz (z = 5,50 %)		
kapitalisierter Minderertrag	=	49.530,00 €
Wertfaktor	×	0,50
<i>Im Barwert des Zinsvorteils ist nur die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit des Erbbaurechtes berücksichtigt, nicht jedoch die Vor- und Nachteile, die sich zum Beispiel aus einer vorhandenen oder nicht vorhandenen Anpassungsklausel sowie aus weiteren wertbeeinflussenden Vereinbarungen ergeben können. Die Höhe des Wertfaktors ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8. Aufgrund der fehlenden Anpassungsklausel und der im übrigen üblichen vertraglichen Vereinbarungen halte ich einen Wertfaktor von 0,5 für angemessen (siehe auch nachstehende Erläuterung zum Wertfaktor gemäß WertR).</i>	=	24.765,00 €
Erschließungskosten (603 m <sup>2</sup> x 30,00 EUR)	+	18.090,00 €
<b>Bodenwert des Erbbaurechts (nach WertR)</b>		<b>42.855,00 €</b>

**4.2.2.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils**

## **des Erbbaurechts nach WertR**

### **Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag**

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf die Erschließungssituation des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Kauftag abzustellen. Sollten Erschließungsmaßnahmen in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge und Abgaben sind dann als besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug zu bringen (vgl. "besondere wertbeeinflussende Umstände").

### **üblicher Erbbauzinssatz z**

Die WertR schlägt folgende üblichen Erbbauzinssätze z

WertR, Kapitel 2.04.1, Anlagen 12 – 16

- für gewerblich genutzte Grundstücke = 6,5 %,
- für gemischt genutzte Grundstücke = 6,0 % und
- für Einfamilienhausgrundstücke = 5,0 %.

### **Vervielfältiger V**

Gemäß Anlage zur WertV

### **Kapitalisierungszinssatz z**

Als Zinssatz schreibt die WertR identische Zinssätze sowohl für den (angemessenen) Erbbauzinssatz als auch für die Kapitalisierung der Mehr- oder Mindererträge vor. Die entsprechenden Zinssätze sind bei "üblicher Erbbauzinssatz z" zu entnehmen.

### **Wertfaktor**

WertR Ziffer 4.2.2.3 schreibt diesbezüglich:

"Der Wertfaktor ist abhängig von der Gewichtung der vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9.

Der Wertfaktor ist umso größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je größer sie sind."

**Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.**

## **4.3 Sachwertermittlung**

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 WertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
- **Ausstattungsstandard,**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- **Baumängel und Bauschäden** und
- sonstige **besondere wertbeeinflussende Umstände** abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

#### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für

die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> BGF“ oder „€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten

wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

#### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

#### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

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

(insb. Gartenanlagen).

### Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "Sachwert" (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäude</b>	Einfamilienhaus mit zwei Ferienwohnungen
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Rauminhalt (BRI) (Berechnung des BRI: siehe Anlage 1)	973,08 m <sup>3</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 14.01.2004 (fiktiv) (2000 = 100)	98,8
<b>Normalherstellungskosten</b> (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	318,00 €/m <sup>3</sup> BRI 314,00 €/m <sup>3</sup> BRI
<b>Herstellungswert</b> (ohne BNK) • Normgebäude	305.547,00 €
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (ohne BNK)	305.547,00 €
<b>Baunebenkosten (BNK)</b> • prozentual * lt. Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Aurich. Die Baunebenkosten sind im Vergleich zu den veröffentlichten, bundesdurchschnittlichen Baunebenkosten gering. Dieses ist in der stark erhöhten Berechnungsbasis (NHK x Ortsfaktor Insellage Norderney i.H.v. 1,6 (hohe Frachtkosten, vergleichsweise hohe Personalkosten und die Bausperre auf Norderney in der Zeit von April - Oktober) begründet). • Betrag	10,00 %*  30.555,00 €
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	336.102,00 €
<b>Alterswertminderung</b> • Gesamtnutzungsdauer(GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 100 Jahre 75 Jahre 15,63 % 52.533,00 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile (Kelleraußentreppe; pauschaler Zeitwert) • besondere Einrichtungen	283.569,00 € 3.000,00 €  keine
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	286.569,00 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	<b>286.569,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+ 15.000,00 €</b>

**Wert der Gebäude und Außenanlagen** = **301.569,00 €**

**Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht**

*Die Restlaufzeit des Erbbaurechts entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Zudem ist im Erbbaurechtsvertrag eine volle Entschädigungspflicht des Werts der baulichen Anlagen des Erbbaurechtsgebers vereinbart. Der Wert der baulichen Anlagen ist daher voll d.h. über die jeweilige Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen dem Erbbauberechtigten zuzuordnen.*

**Es ist keine Minderung des Werts der baulichen Anlagen vorzunehmen.** = 0,00 €

**Zusammenstellung der (Sach)Wertanteile des Erbbauberechtigten am bebauten Erbbaurecht**

Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts = 42.855,00 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen + 301.569,00 €

Wert(anteil) des Erbbaurechtsgebers an den baulichen und sonstigen Anlagen - 0,00 €

Sachwert des Erbbaurechts = 344.424,00 €

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Erneuerung der Heizungsanlage (gemäß Angebot Fa. xxxx) - 6.800,00 €

**(Sach)Wert des Erbbaurechts** = 337.624,00 €  
**338.000,00 €**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen**

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen**

### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Einfamilien - Wohnhäuser  
 Gebäudeart: freistehend  
 Gebäudetyp: Typ 1.01 KG+EG, SD (voll ausgebaut)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert = 266,00 €/m<sup>3</sup> BRI\*  
 Gebäudeart: freistehend  
 Ausstattungsstandard: gehoben<sup>2</sup> x 1,00  
 Baujahr: 1979 x 0,89  
 \* Umrechnung der NHK 2000 WertR Typ 1.01 von der BGF auf BRI: 760 €/m<sup>2</sup> BGF / 2.85 = 266,00 €/m<sup>3</sup> BRI

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• Regionalfaktor Bundesland	Niedersachsen	x	0,84
• weitere Modifizierungen	Insellage Norderney	x	1,60
modifizierter NHK-Grundwert		=	318,00 €/m <sup>3</sup> BRI

### Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>3</sup> BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>3</sup> BRI]
gehoben	318,00	100/100	318,00
Summe		100/100	318,00 €/m <sup>3</sup> BRI

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 318,00 €/m<sup>3</sup> BRI**

### Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) pauschaler Ansatz
Anschlüsse: Kanal, Elekt., Wasser, Gas	5.000,00 €
Plattierung Wege, Einstellplätze und Terrasse	4.000,00 €
Fahrradschuppen, gute Qualität mit Betonfundament	3.500,00 €
Einfriedungen	2.500,00 €
Summe	15.000,00 €

<sup>2</sup> Zur Bestimmung des Ausstattungsstandards siehe Anlage 4

#### **4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde von mir anhand der Bauzeichnungen und örtlicher Aufmaße durchgeführt.

##### **Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (WertR) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt.

##### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

##### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Die Baunebenkosten i.H.v. 10% wurden bei dem zuständigen Gutachterausschuß in Aurich erfragt (siehe hierzu auch Erläuterung unter 4.3.3).

##### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

##### **Restnutzungsdauer**

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

##### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion.

##### **Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht**

Es errechnet sich gemäß der Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag kein Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind zusätzlich sachgemäß zu berücksichtigen.

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

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 17 WertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)**

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 § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

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

##### **Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen*		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit einer Wohnung im EG und zwei Ferienwohnungen im DG	Eigentümerwohnung im EG	95,89 (82,00 m <sup>2</sup> + anteilige Hobbyräume)	8,40 Netto- kaltmiete	805,00	9.660,00
	Ferienwohnung 1 DG	33,40	-	-	8.535,00
	Ferienwohnung 2 DG	33,64	-	-	8.535,00
	2 Einstellplätze (Mieten sind in den Mieteinnahmen der Ferienwohnungen enthalten)		-	-	<u>17.070,00</u>
	Summe	162,93			26.730,00

#### \*Erläuterungen zu den nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten

##### a) Umsatzsteuer

Die Mieteinnahmen aus dauerhafter Vermietung verstehen sich umsatzsteuerfrei (brutto = netto). Die Mieteinnahmen der Ferienwohnungen sind umsatzsteuerbereinigt angesetzt, da Mieteinnahmen aus kurzfristiger Beherbergung (im Gegensatz zu den Mieteinnahmen aus dauerhafter Vermietung) gemäß Umsatzsteuergesetz grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig sind. Eine Befreiung kommt bei dem Bewertungsobjekt nicht in Betracht, da die Umsatzgrenzen hierfür überschritten werden.

##### b) Mieteinnahmen der Wohnung im Erdgeschoß

Für Norderney existiert kein offizieller Mietspiegel. Die Stadt Norderney verfügt lediglich über Vergleichsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt. Insofern ist die Vergleichsmiete für die dauerhaft bewohnte Wohnung im EG des Bewertungsobjektes aus Vergleichsmieten zu ermitteln.

#### **Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete (VM) aus 4 Vergleichsmieten (Nettokalt) für die dauerhaft bewohnte Wohnung im Erdgeschoß des Bewertungsobjektes**

#### **Adressen:**

Vergleichsmiete 1 (VM1)	26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx, Erdgeschoß
Vergleichsmiete 2 (VM 2)	26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx, Erdgeschoß
Vergleichsmiete 3 (VM 3)	26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx, Erdgeschoß
Vergleichsmiete 4 (VM 4)	26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx, 1.OG

Die Vergleichsobjekte liegen jeweils in mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Lage (Allgemeine Wohngebiete oder Sondergebiete) mit ähnlichen Bodenrichtwerten (180 – 200 EUR /m<sup>2</sup>). Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1980 – 1990 gebaut (Bewertungsobjekt 1979). Alle Vergleichswohnungen sind ohne Meerblick. Sie verfügen jeweils über einen Balkon / Terrasse sowie über einen Abstellraum im Keller. Die Angaben bezüglich der Wohnflächen, der Nutzungsrechte an Freiflächen sowie der Nettokalt-Mieten sind den Mietverträgen entnommen und wurden durch eigene Aufmaße sowie durch Auskünfte der Mieter/Vermieter ergänzt. Die Wohnungen wurden von mir im Rahmen meiner Tätigkeit als Immobilienmakler besichtigt.

**Aktuelle Mieten:**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
Netto-Kalt-Mieten / m <sup>2</sup> Wfl.		7,20	9,10	8,00	7,90

**Zeitliche Anpassung:**

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da die Mietangaben aus dem Jahr 2003 stammen.

**Anpassung der Vergleichsmieten wegen Abweichungen in 5 gesetzlichen Vergleichsmerkmalen gemäß § 558 Abs. 2 BGB an das Bewertungsobjekt**

(zu den Anpassungsfaktoren: Beispielsweise führt ein Abschlag wegen schlechterer Ausstattung eines Vergleichsobjektes zu dem Bewertungsobjekt zu einer Erhöhung der Vergleichsmiete)

**I. Anpassung nach der Art**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
Art des Gebäudes	1-Familienhaus + 2 Ferienwohnungen	4-Familien-Haus	2-Familien-Haus	4-Familienhaus	1-Familienhaus + 1 Ferienwohnung
		7,20	9,10	8,00	7,90
<b>Faktor</b>	1,00	1,11	1,0	1,11	1,0
<b>angepasste Miete</b>		8,00	9,10	8,90	7,90

**II. Anpassung wegen der Größe**

(die Wohnflächen der Vergleichswohnungen wurden nach den Vorschriften der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) durchgeführt und auf Abweichungen zu der Berechnungsgrundlage des Bewertungsobjektes (Wohnflächenverordnung) überprüft; Abweichungen haben sich nicht ergeben.

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
		8,00	9,10	8,00	7,90
m <sup>2</sup>	82,00*	65,00	65,00	75,00	95,00
<b>Faktor</b>	1,0	0,94	0,94	0,98	1,05
<b>angepasste Miete</b>		7,50	8,50	7,80	8,30

\* Umrechnungsbasis ist die Wohnfläche im EG ohne Anrechnung der Hobbyräume im Keller

**III. Anpassung wegen der Ausstattung**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
		7,50	8,50	7,80	7,90
<b>Niveau</b>	hoch	mittel	hoch	mittel-hoch	hoch
<b>Faktor</b>	1,0	1,25	1,0	1,11	1,0
<b>angepasste Miete</b>		9,40	8,50	8,70	7,90

**IV. Anpassung wegen der Beschaffenheit**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 3
		9,40	8,50	8,70	7,90
<b>Niveau</b>	gut	gut	gut	mittel	gut
<b>Faktor</b>	1,0	1,0	1,0	1,11	1,0
<b>angepasste Miete</b>		9,40	8,50	9,70	7,90

**V. Anpassung wegen der Lage**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
		9,40	8,50	9,70	7,90
<b>Lage</b>	gut	etwas besser	gut	etwas besser	Gut
<b>Faktor</b>	1,0	0,90		0,90	
<b>angepasste Miete</b>		8,50	8,50	8,80	7,90

**Angepasste Vergleichsmieten:**

	Bewertungsobjekt	VM 1	VM 2	VM 3	VM 4
Netto /Kalt-Miete		8,50	8,50	8,80	7,90

arithmetischer Mittelwert:  $\frac{8,50 + 8,50 + 8,80 + 7,90}{4} = 8,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.}$

Alle angepassten Vergleichsmieten liegen innerhalb der Abweichungstoleranz von +/- 20% vom arithmetischen Mittelwert (Bandbreite 6,70 – 10,00 EUR) und können zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden.

*Nachrichtlich sollen hier die von „Focus-Online“ im Internet veröffentlichten Vergleichsmieten für Norderney erwähnt werden: Wohnungstyp 70m<sup>2</sup> Wohnfläche*

Baujahr:	1948	6,00 EUR
Baujahr:	1949 – 2001	8,00 EUR
Baujahr:	ab 2002	12,00 EUR

*Die Werte sind für Wertermittlungszwecke nicht verwertbar, da keinerlei Differenzierung bezüglich der o.g. 5 Vergleichsmerkmale vorgenommen wurde. Die Zuordnung der Mieten zu den o.g. Alterklassen ist ebenfalls zu grob und für Bewertungszwecke unbrauchbar. Sie können allenfalls als grobe Orientierungshilfe dienen.*

**Ich schätze die ortsübliche Vergleichsmiete für die Eigentümerwohnung im Erdgeschoß auf 8,40 EUR / m<sup>2</sup> Wfl. (95,89 m<sup>2</sup> x 8,40 EUR x 12 Monate = 9.660,00 EUR / Jahr) <sup>2</sup>.**

### c) Berechnung der Mieteinnahmen der Ferienwohnungen

Die Berechnungen basieren auf der Grundlage umfangreicher eigener Auswertungen (eigenes Maklerbüro) sowie dem Vermieterverzeichnis (Übernachtungspreise) für Norderney (*hier ist der Hinweis anzubringen, dass sich bei den Mieterträgen von Ferienwohnungen (pro Periode) das persönliche Engagement des Betreibers erheblich auswirken kann. Die nachfolgenden Wertermittlung stellt auf einen durchschnittlichen unternehmerischen Einsatz (Vermiet-service) ab.*

Vermietzeiten *	Belegung in Tagen	Preis/Übernachtung in EUR incl. U.-St.	Mieteinnahmen in EUR
April, Mai, Juni	70	50,00	3.500,00
Juli, August	60	65,00	3.900,00
September, Oktober	50	50,00	2.500,00
<b>Gesamt/Wohnung</b>	<b>180</b>		<b>9.900,00</b>
<b>x 2 Ferienwohnungen</b>			<b>19.800,00</b>
<b>./. 16% U.-St.</b>			<b>2.730,00</b>
<b>Nettomieteinnahmen 2 Ferienwohnungen</b>			<b>17.070,00</b>

\* Die nicht berücksichtigten Vermietzeiten November – März gleichen Leerstände, Mietausfall sowie gewährte Preisnachlässe z.B. für Stammgäste u. längerfristige Vermietungen für in oben berücksichtigten Zeiten aus; insofern ist bei den Bewirtschaftungskosten der Ferienwohnungen kein Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

**= Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren Mieterträge)**

**26.730,00 €**

<sup>2)</sup> Hinweis: Zum 01.01.2004 ist die für Norderney gültige Zweckentfremdungsverordnung per Aufhebungsverordnung Gesamtniedersachsen entfallen. Der Wegfall des Zweckentfremdungsverbotes bedeutet, das bisher nur dauerhaft vermietbarer Wohnraum (wenn eine Wohnung über einen Zeitraum von mind. 6 Monaten fest vermietet wurde, durfte sie anschließend nicht mehr als Ferienwohnung genutzt werden) zukünftig auch als Ferienwohnung genutzt werden darf. Eine Aussage hinsichtlich der Auswirkung auf das Mietniveau ist aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag nicht möglich.

### Bewirtschaftungskosten

**a) Bewirtschaftungskosten der Eigentümerwohnung im EG in EUR**

Die nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung (II. BV) Teil II, Abschnitt IV (§§ 26-29) der Wertermittlung zugrunde gelegt (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten):

<b>Verwaltungskosten</b> nach § 26 II. BV	230,00
<b>Instandhaltungskosten</b> nach § 28 II. BV 9,00 EUR x 95,89 m <sup>2</sup>	863,00
<b>Mietausfallwagnis</b> nach § 29 II. BV 2% vom Rohertrag (9.660,00)	193,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.286,00</b>

**b) Bewirtschaftungskosten der Ferienwohnungen**

Bei Ferienwohnungsnutzungen sind sämtliche Bewirtschaftungskosten in den Mieterträgen enthalten und verbleiben somit bei dem Vermieter:

**Vergleichsdaten anhand von mir vorliegenden Kostenabrechnungen für 2002:**

Kosten für variable Betriebskosten (Gas, Wasser, Strom) bei einer durchschnittlichen Vermietzeit von 180 Tagen / Jahr:

**Verbrauchsabhängige Kosten in EUR**

S 1	S 2	S 3	S 4	S 5	S 6	S 7
Jahr	Anzahl der Wohnungen	Wfl. in m <sup>2</sup>	Kosten/Jahr in EUR	durchschn. Anzahl der Mietpersonen/Wohnung*	Kosten pro Mietperson /Jahr (S 4 / S 5)	S 2 x S 6
2003	4	30	514,00	2,0	257,00	1.028,00
2002	150	39	546,00	2,0	273,00	40.950,00
2003	18	51	683,00	2,5	273,20	4.917,00
2002	126	61	690,00	2,5	276,00	34.776,00
2003	12	77	759,00	3,0	253,00	3.036,00
Σ	310					84.707,00
= Verbrauchsabhängige Kosten für 2-Pers.- Ferienwohnung Kosten/ Person 84.707 / 310 = 273,00 x 2 Personen						546,00
<b>+ ferienwohnungsspezifische Kosten in EUR</b>						
VermietSERVICE 20% der Netto-Mieteinnahmen Auch bei Bewirtschaftung der Ferienwohnungen durch den Eigentümer sind kalkulatorische Kosten für einen VermietSERVICE anzusetzen, da es sich hier um keine Unternehmens- sondern um eine Immobilienbewertung handelt und die Leistung des Unternehmers nicht mit bewertet werden darf.						1.707,00
Kabelfernsehen / Telefon						150,00
AfA auf das Inventar (Pantryküche, Möbel etc.) wirtschaftliche Nutzungsdauer: 8 Jahre, 2-Personen-Fewo: 7.500,00 EUR / 8						937,00
Schönheitsreparaturen und Ersatzkosten (Geschirr etc.)						500,00
<b>+ fixe Kosten in EUR</b>						
Instandhaltung, gemäß II. BV 9,00 EUR / m <sup>2</sup>						297,00
Hausverwaltung, gemäß II. BV						230,00
Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Grundsteueranteil						200,00
Straßenreinigung, Hausreinigung, Müll						200,00
<b>= Gesamtkosten / Ferienwohnung (2 Personen) in EUR</b>						<b>4.767,00</b>
<b>Kosten für zwei Ferienwohnungen in EUR</b>						<b>9.534,00</b>

**Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten in EUR**

<b>Bewirtschaftungskosten der Eigentümerwohnung</b>	<b>1.286,00</b>	
<b>Bewirtschaftungskosten der Ferienwohnungen</b>	<b>9.534,00</b>	
<b>Gesambewirtschaftungskosten</b>	<b>= 10.820,00</b>	<b>- 10.820,00 €</b>
<hr/>		
<b>= jährlicher Reinertrag</b>		<b>= 15.910,00 €</b>
<b>Verzinsung des <u>Bodenwertanteils des Erbbaurechts</u></b>		<b>- 1.714,00 €</b>
<p><i>(die Vorschriften der WertR (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) sind m.E. nicht plausibel, da der jährliche Reinertrag lediglich um den Anteil des tatsächlich in den Boden investierten Kapitals zu reduzieren ist. Hieraus resultierend wird der Reinertrag um den <u>Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils des Erbbaurechts zzgl. der real gezahlten Erbbauzinsen</u> reduziert (siehe auch Erläuterung unter 4.2.2.1.1. auf Seite 17 hierzu).<sup>2</sup></i></p>		
<b>4,000 %* von 42.855,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten)		
<p><i>* Der zuständige Gutachterausschuß hat für diese Objektart keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Der hier zum Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Basis bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der Objektart, der Gesamtnutzungsdauer (hier 100 Jahre), und der Restnutzungsdauer (hier 75 Jahre) ermittelt. Objektart: Am Immobilienmarkt werden Objekte der hier vorliegenden Art vordergründig mit der Erwerbsmotivation eines überwiegend selbstgenutzten Ein- Zweifamilienhauses gehandelt. Die auch zukünftig zu unterstellende Nutzung im DG (Ferienwohnungen für ca. 180 Tage im Jahr) wird mit einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um einen Prozentpunkt berücksichtigt.</i></p>		
<b>Erbbauzinsen</b>		<b>- 1.800,00 €</b>
<hr/>		
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>= 12.396,00 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei $p = 4,000 \%*$ Liegenschaftszinssatz und $n = 75$ Jahren Restnutzungsdauer		<b>× 23,680</b>
<hr/>		
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>= 293.537,00 €</b>
<hr/>		
<b>Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos Dem Erbbaurechtsgeber zusteht</b>		
<p>Die Restlaufzeit des Erbbaurechts entspricht der Restnutzungsdauer (die Differenz von einem Jahr ist unbeachtlich). Zudem wurde im Erbbaurechtsvertrag eine volle Entschädigungspflicht des Werts der baulichen Anlagen vereinbart. Der Wert der baulichen Anlagen ist daher voll d.h. über die jeweilige Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen dem Erbbauberechtigten zuzuordnen.</p>		
<b>Es ist keine Minderung des Werts der baulichen Anlagen vorzunehmen.</b>		<b>= <u>0,00 €</u></b>

<sup>2</sup> Siehe auch Streich, Jürgen-Wilhelm, Theodor, Praktische Immobilienbewertung, 2003 Oppermann Verlag, Hannover, z.B. S. 224

---

**Zusammenstellung der (Ertrags)Wertanteile des Erbbauberechtigten am bebauten Erbbaurecht**

Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts	=	42.855,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	+	293.537,00 €
Wert(anteil) des Erbbaurechtsgebers an den baulichen und sonstigen Anlagen	-	0,00 €
	=	336.392,00 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (Erneuerung der Heizungsanlage; Angebot der Firma xxxx)	-	6.800,00 €
		<hr/>
<b>(Ertrags)Wert des Erbbaurechts</b>	=	329.592,00 €
		<b>330.000,00 €</b>

---

**4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen und eigener Aufmaße durchgeführt. Die Berechnungen basieren auf der Grundlage der diesbezüglichen Vorschriften der II. Berechnungsverordnung und der Wohnflächenverordnung (siehe Anlage 1).

**Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (Eigentümerwohnung bzw. dauerhaft genutzte Wohnung) sowie den Mieteinnahmen aus der Ferienwohnungsnutzung.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten wurden anhand der Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (Eigentümerwohnung) sowie auf der Basis von eigenen Marktanalysen (Ferienwohnungen) vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt.

**Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht**

(Anmerkung: Es errechnet sich kein Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber. Die diesbezügliche Berechnung entfällt .)

### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Ggf. vorhandene "sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände" (Miet- oder Erbbauzinsbindungen, Bauschäden etc.) sind noch zusätzlich zu berücksichtigen.

### **4.5 Verkehrswert**

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich **vorrangig am Sachwert** orientieren. Für dieses Verfahren stehen auch geeignete Daten zur marktkonformen Wertermittlung zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird somit aus dem Sachwert abgeleitet.**

Der **Sachwert** des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungsstichtag **338.000,00 EUR.**

Da vergleichbare Objekte auch unter Berücksichtigung von Renditegesichtspunkten erworben werden (Vermietung an Feriengäste mit entsprechenden Abschreibungsmöglichkeiten\*) wurde das Ertragswertverfahren stützend und zur Plausibilitätskontrolle des Sachwerts angewendet.

*\*(In diesem Zusammenhang ist auch die neueste Entscheidung des Bundesfinanzhofes beachtlich, wonach Erbbauzinsen auch dann in voller Höhe sofort steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden können, wenn sie in einem Einmalbetrag vorausgezahlt werden (Az IX R 65/02)).*

Der **Ertragwert** des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungsstichtag **330.000,00 EUR.**

### **Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse:**

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Aurich erreichen Erbbaurechte der hier vorliegenden Art in dieser Preisklasse einen Verkehrswert, der dem Sachwert entspricht. Eine Einschränkung der Marktgängigkeit von Erbbaurechten dieser Art ist auf Norderney nicht erkennbar.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit einer Eigentümerwohnung und zwei Ferienwohnungen bebaute Erbbaurecht in 26548 Norderney, xxxxxxxxxxxxxx

Grundbuch	Blatt	
Norderney	xxxx	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Norderney	xx	xx

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2004 auf

**338.000,00 €**

**in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Norderney, den 06. Dezember 2004

Dipl.- Betriebswirt (FH) Heiko Peters

