



## Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Grundstück besteht mit seinen 4 Flurstücken aus unterschiedlichen Nutzungsarten. Bis auf die im Innenbereich gelegenen ca. 6.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 20 sind die übrigen 127.690 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich nutzbar. Davon bestehen ca. 115.001 m<sup>2</sup> aus Ackerland und ca. 12.689 m<sup>2</sup> aus Grünland. Die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet.

Der südwestliche Bereich des Flurstücks 20 ist mit einem ehemaligen Kleinbauernhaus aus dem Jahr 1936 bebaut. Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges Gebäude mit Scheunenanbau. Das Dachgeschoss ist über dem Wohnbereich des Erdgeschosses ausgebaut und besitzt einen kleinen Keller.

Das Gebäude steht lt. Auskunft der Miteigentümerin seit 2016 leer. Es wurde in den letzten 25 Jahren nicht mehr modernisiert und zeigt sich in einem sehr schlechten, von Grund auf sanierungsbedürftigen Zustand. Am Stichtag ist das Gebäude nicht bewohnbar. Für eine Wiedernutzbarmachung wäre eine Kernsanierungen über sämtliche Gewerke erforderlich. Demgemäß ist von erheblichen Unterhaltungsbesonderheiten mit allumfassendem Charakter auszugehen (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

Es ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur mit einem sehr hohen Risiko realisierbar ist. Es ist mit Investitionen zu rechnen, die **den Substanzwert der baulichen Anlagen übersteigen und einer wirtschaftlichen Nutzung der Immobilie entgegenstehen könnten.** In diesem Fall würden durchschnittlich, wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer das Wohnhaus mit Scheunenanbau möglichst kurzfristig beseitigen, um den freigelegten Boden wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Gleiches gilt für die Nebengebäude. Auch sie wirken durchweg überwiegend verbraucht. (vgl. ImmoWertV 21)

Für die nachfolgenden Bewertungen werden als zukünftige Nutzungsvarianten die Fortsetzung bzw. Wiederherstellung der vorgefundenen Einfamilienhausnutzung<sup>1</sup> unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung der Grundstücke interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

Die landwirtschaftlichen Flächen könnten als solche weiter genutzt und ggfs. fortgesetzt verpachtet werden. Auch eine grundbuchliche Abschreibung und anschließende Einzelvermarktung wäre für diese Flächen vorstellbar.

---

<sup>1</sup> Ggfs. mit einem Gebäude über beide Grundstücke, im Falle einer Gesamthandesteigerung.



## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung. 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung der Bewertungsobjekte kann nicht erhoben werden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Einfamilienhaus mit Scheunenanbau

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

- Art des Gebäudes: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Scheunenanbau. Das Dachgeschoss ist über dem Wohnbereich im Erdgeschoss voll ausgebaut. Das Gebäude ist geringfügig unterkellert. Nach Norden schließt sich ein Scheunenanbau an das Wohngebäude an, der optisch in die Außenfassade integriert ist.
- Baujahr: Um 1936 (Lt. Auskunft der Miteigentümerin und Gebäudeinschrift).
- Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.
- Als einzige Modernisierungsmaßnahme konnte lediglich der 1999 erfolgte Austausch der Fenster festgestellt werden. Alle übrigen Maßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Elektro-Nachtspeicherheizungen liegt noch weiter zurück. Auch sind diese Modernisierungen am Bewertungsstichtag als verbraucht einzuschätzen.

#### Hinweis:

*In der nachfolgenden Wertermittlung können zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt werden.*



## **Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, mit Fugenglattstrich, ungedämmt, aber ausreichende Wandstärke. Die Fassaden zeigen tlw. Risse.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.
Geschosstreppe:	Gerade Holzeinschubtreppe.
Hauseingang:	Die Hauseingänge befinden sich straßenseitig auf der Südseite und ein weiterer auf der Ostseite des Gebäudes. Letzterer fungiert als Haupteingang. Durch jeweils einflügelige Holztüren gelangt man in den Flur des Gebäudes, der dann die übrigen Räume und das Treppenhaus erschließt.

### **Dach**

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, mit vereinzelt Beschädigungen. Im Wohnbereich gedämmt (beschädigt).
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoff- oder Zinkausführung. Fallrohre sind überwiegend nicht vorhanden. Insgesamt verbraucht.

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

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	Linoleum, Laminat, blanke Dielung und textile Beläge - überwiegend verbraucht.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete oder Farbanstrich – verbraucht, tlw. mit erheblichen schimmelartigen Belägen.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Farbanstrich oder Tapete - verbraucht.
Bad - EG:	
Bodenbeläge:	Mosaikfliesen - verbraucht.
Wandbekleidungen:	Wandfliesen halbhoch darüber Tapete oder Nadelholzpaneel, gestrichen – insgesamt verbraucht.
Deckenbekleidungen:	Farbanstrich - verbraucht.
Bad - DG:	
Bodenbeläge:	Kleinformatige Fußbodenfliesen – tlw. beschädigt.
Wandbekleidungen:	Kleinformatige Wandfliesen, überwiegend deckenhoch – schimmelartige Beläge.
Deckenbekleidungen:	Farbanstrich - verbraucht.
Küche:	
Bodenbeläge:	Linoleum mit textilen Belägen - verbraucht.
Wandbekleidungen:	Tapete - verbraucht.
Deckenbekleidungen:	Farbanstrich oder Tapete - verbraucht.



## **Fenster und Türen**

Fenster:	Im Wohnbereich – ein- und mehrflüglige Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1999, durchaus noch nutzbar, Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Im Dachgeschoss: Dachflächenfenster aus Holz (pflegebedürftig) mit Isolierverglasung.
Türen:	
Hauseingangstür:	2 einflüglige Hauseingangstüren aus Holz mit Glaseinsätzen in unterschiedlichen Gestaltungen, pflegebedürftig. Geringe Wärmedämmung und geringer Einbruchschutz.
Innentüren:	Unterschiedliche Türen und Zargen aus Holz- oder Holzwerkstoffen, gestrichen, vermutlich aus dem Errichtungsjahr.

## **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	Veraltete, einfache Installation – technisch verbraucht.
Sanitärinstallation:	Veraltete, einfache Installation – vermutlich <sup>1</sup> verbraucht. Einfache, veraltete Sanitärobjekte – verbraucht.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Überwiegend Elektro-Nachtspeicheröfen und Einzelöfen. Vermutlich technisch verbraucht. Warmwasserbereitung über Elektroboiler an den Entnahmeorten. Funktionstüchtigkeit und hygienischer Zustand sind zweifelhaft.

## **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	Einfache Hauseingangsüberdachung mit Seitenteilen über dem östlichen Hauseingang.
Besondere Einrichtungen:	Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

### **Stall-/Scheunenanbau**

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

Konstruktionsart:	Holzständerkonstruktion in Verbindung mit der Dachkonstruktion. Ständerwerk in augenscheinlich nutzbarem Zustand.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, mit Fugenglattstrich vor dem Ständerwerk oder am Nordgiebel abgetrettert - verbraucht.
Dach:	Durchlaufend wie Wohnbereich.
Tore und Türen:	Einfache Holzverschlagstüren, gestrichen. 2 gegenüberliegende zweiflüglige Hochtore mit Personenschlupftüren aus Holzbrettern, gestrichen. Alles in durchaus noch nutzbarem Zustand.
Fenster:	4 alte Stallfenster 12 bis 16 Felder, überwiegend unbeschädigt.

### **Zustand des Gebäudes**

Das Wohnhaus mit Scheunenanbau macht von außen einen standfesten Eindruck. Es steht jedoch schon seit 2016 Zeit leer und wurde in den letzten Jahren auch nicht mehr beheizt. Die Dachbekleidung und die Fassaden sind in einem nutzbaren, aber reparaturbedürftigen Zustand. In dem Bereich der Fassade, wo einstmal ein

---

<sup>1</sup> Nicht einsehbar.



Mast gestanden hat, zeigen sich deutliche, durchgehende Risse im Mauerwerk. Die nördlicher Giebelabbretterung muss komplett erneuert werden.

Der Innenausbau ist über alle Gewerke verbraucht. Die Heizungsanlage ist energetisch ineffizient und sollte gegen ein GEG-konformes Heizsystem ausgetauscht werden. Der Schornstein besitzt keinen für die Beheizung mit festen Brennstoffen vorgeschriebenen Feinstaubfilter. Es ist davon auszugehen, dass es wirtschaftlicher wäre die Einzelöfen zu entfernen.

Außerdem sind die Grundrisse, insbesondere der aus Durchgangszimmern bestehende „Rundgang“ im Dachgeschoss veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuell üblichen Wohnvorstellungen. Die Fenster sind in einem noch nutzbaren Zustand. Die Innentüren sind veraltet und tlw. zu niedrig. Die Hauseingangstüren sollten den heutigen Standards angepasst und ausgetauscht werden.

Am Stichtag ist das Gebäude unbewohnbar. Im Gebäude wurden an mehreren Gebäudeteilen Flächen mit schimmelartigen Belägen festgestellt. Das Gebäude ist nicht beräumt und mit alten Möbeln, Hausrat und Gerümpel belegt. Zur Revitalisierung des Gebäudes wäre eine, beinahe sämtliche Gewerke umfassende Sanierung/Modernisierung, evtl. sogar Kernsanierung mit anschließendem Wiederaufbau notwendig.

Insgesamt ist dem Gebäude **ein allumfassender, übergroßer Unterhaltungsbedarf<sup>1</sup>** zu attestieren.

### Nebengebäude

Auf dem Flurstück 20 befinden sich mehrere Nebengebäude. Zwei Anschleppungen an den Scheunenbau, einer davon umlaufend geschlossen und mit zweiflügligem Garagenholztor, ein massiver Schuppen mit Garage sowie ein Unterstand für Bienenstöcke.

Die beiden **Anschleppungen** bestehen aus Ständerkonstruktionen, die an den Scheunenbau angeschlagen wurden. Die Außenwände sind abgetrettert. Die Dächer sind mit Dachziegeln gedeckt. Beide Nebengebäude sind in einem noch nutzbaren, aber reparatur- und pflegebedürftigen Zustand.

Der **massive Schuppen** steht etwas abseits vom Wohngebäude und besteht aus glatt verputztem Ziegelmauerwerk. Das flache Dach ist mit Bitumenbahnen gedeckt. Dieses ist jedoch undicht, sodass die Holzbeplankung bereits morsch ist. Der linke Bereich des Schuppens ist einfach wohnlich ausgebaut und besitzt u.a. ein dreiteiliges Holzfenster mit Isolierverglasung. Zuletzt wurde der Raum jedoch nur noch zu Abstellzwecken genutzt. Die Deckentäfelung ist u.a. wegen der Dachundichtigkeiten morsch und stark verschimmelt. Der rechte Bereich besteht aus einer Garage in dem sich auch noch ein PKW-Wrack befindet. Allerdings ist die Garage für die meisten heutigen PKW-Modelle unterdimensioniert. Das zweiflüglige Garagentor aus Holz ist in einem noch gut nutzbaren Zustand.

Der **Unterstand** konnte wegen des wuchernden Gestrüpps nur mit einigem Abstand und nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Es handelt sich bei ihm um eine Holzständerkonstruktion mit flachem Satteldach, das mit unbehandelten Wellasbestplatten gedeckt ist. Obwohl ein Baum auf den Unterstand gestürzt ist (wo er am Tag der Ortsbesichtigung noch lag) wirkt der Unterstand stabil. Es muss jedoch mit Reparatur- und Pflegemaßnahmen für die Holzbauteile gerechnet werden. Am Tag der Ortsbesichtigung war der Unterstand mit Bienenstöcken zugestellt.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **Zeitwert der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

**Anschleppungen:** 500 €

**Massiver Schuppen:** 3.500 €

**Unterstand:** 2.000 €

**Insgesamt ergibt sich für die Nebengebäude ein Zeitwert von 6.000,00 €.**

### Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Flurstück 20 sind dies im Wesentlichen:

<sup>1</sup> Instandsetzung und Modernisierung



- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die wenigen Wegebefestigungen,
- die Sammelgrube
- die überwiegend verfallenen Einfriedungen, Türen und Tore in ihren mangelhaften Zuständen,
- sowie die Rasenanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen, als einfach und der Pflegezustand als durch den langen Leerstand tlw. ungepflegt und örtlich überwuchert einzuschätzen. Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind Investitionen einzuplanen.