

# Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

## Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Kaltenborn 1

in 58 769 Nachrodt-Wiblingwerde

Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde, Flur 11, Flurstück 88



**Auftraggeber: Amtsgericht Altena**

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

**Geschäfts-Nummer: 05 K 1/24**

Stichtag der Wertermittlung: 08. Aug. 2024

Erstellungsdatum: 30. Aug. 2024    Ausfertigung: Nr. 1 von 2

Dipl. Ing. Peter Rothstein - Blechen 3 - 58566 Kierspe

Telefon 02353 / 5723

Bankverbindung: Volksbank Kierspe IBAN: DE 16 458 614 340 716 867 400

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeine Grundlagen des Gutachtens	Seite	3
2.	Grundstücksbeschreibung	Seite	8
3.	Gebäudebeschreibung	Seite	14
4.	Gesamtbeurteilung	Seite	19
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite	20
6.	Bodenwertermittlung	Seite	21
7.	Sachwertermittlung	Seite	23
8.	Verkehrswertermittlung	Seite	29

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Kreiskarte	Seite	32
Anlage 2	Übersichtskarte	Seite	33
Anlage 3	Flurkarte	Seite	34
Anlage 4	Einfacher Gebäudeplan	Seite	35
Anlage 5	Lichtbilder	Seite	40

# 1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena  
Gerichtsstraße 10  
58762 Altena  
Geschäfts-Nummer: 05 K 1 / 24

## 1.2 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 03.06.2024, die Verkehrswertermittlung nach § 194 Bau GB des Grundstücks:

Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde Blatt 313, BV lfd. Nr. 28  
Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde  
Flur 11, Flurstück 88, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,  
Kaltenborn 1, Größe: 9.647 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: Eigentümer und Erbengemeinschaft:

Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Altlasten und Bergbauschäden sind einzuholen.

Überbauten / Eigengrenzüberbauung sowie baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind zu überprüfen.

Um Ermittlung der Werte der in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragenen Rechte (Dienstbarkeit) wird gebeten.

Um Beantwortung folgender Fragen wird gebeten:

1. Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
2. Ist Zubehör vorhanden was geschätzt werden kann oder muss ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden?
3. Werden vorhandene Zubehörstücke nicht mit geschätzt?
4. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

## 1.3 Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung

Der Weg zum Bewertungsobjekt führt über die Flurstücke 340 und 346. In den Grundbüchern zu den o.g. Flurstücken sind keine Wegerechte für das Bewertungsobjekt eingetragen.

#### **1.4 Allgemeine Hinweise**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

#### **1.5 Datum der Ortsbesichtigung und Teilnehmer**

Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 08. Aug. 2024 besichtigt.

An dem Ortstermin nahmen teil: Die beiden Eigentümer und der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

Das Ergebnis der Inaugenscheinnahme ist in der Anlage als Fotodokumentation dem Gutachten beigelegt.

#### **1.6 Grundlagen des Gutachtens**

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Altena mit Schreiben vom 03. Juni 2024 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 08. Aug. 2024 durchgeführte Ortsbesichtigung.
- die dem Sachverständigen durch das Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundbuchauszug).
- die vom Sachverständigen durch Erhebung beim Kreis oder gemeinde eigenen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert.

#### **1.7 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

08. Aug. 2024

## **1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.06.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 18.06.2024
- Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2024)
- Auskunft zum Planungsrecht am 10.06.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 21.06.2024
- Auskunft zur Altlastensituation vom 11.06.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 19.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis am 13.06.2024
- Auskunft zu Bergbauschäden vom 09.11.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 17.06.2024
- Einsicht in die Bauakte am 11.07.2024 und telefonische Auskunft vom Bauarchiv Märkischer Kreis
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

## **1.9 Eigentumsverhältnisse**

Ein Eigentümer und zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft laut Grundbuch zum Stichtag:

## **1.10 Miet- und Pachtverhältnisse**

Eigennutzung

## **1.11 Wohnungsbindung**

Laut Auskunft des Märkischen Kreises unterliegt das Bewertungsobjekt nicht der Wohnungsbindung.

### 1.12 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Altena  
 Grundbuch von: Nachrodt-Wiblingwerde  
 Blatt: 313  
 Flur: 11

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
28	88	Landwirtschaftsfläche Gebäude- und Freifläche, Kaltenborn 1	9.647 m <sup>2</sup>

Katasterbezeichnung

Flurstück 88  
 Flur 11  
 Gemarkung Nachrodt-Wiblingwerde  
 Gebietszugehörigkeit Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde  
 Märkischer Kreis  
 Regierungsbezirk Arnsberg  
  
 Lage Kaltenborn 1  
 Fläche 9.647 m<sup>2</sup>  
 Tatsächliche Nutzung 9.091 Landwirtschaft / Grünland  
 556 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Grundbuchblatt 313  
 Grundbuchbezirk Nachrodt-Wiblingwerde  
 Amtsgericht Altena

Eigentümer 5.1 Eigentümer  
 5.2 2 Eigentümer in Erbengemeinschaft



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Ort und Einwohnerzahl

#### Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde im Ortsteil "Veserde" ca. 4 km außerhalb von Wiblingwerde.

#### Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde

Nachrodt-Wiblingwerde liegt im Sauerland und gehört zum Märkischen Kreis. Weite Flächen auf den Höhen des Lennegebirges und das enge Tal der Lenne prägen das Gemeindegebiet. Im frühen 19. Jahrhundert begannen sich im derzeitigen Gemeindegebiet metallverarbeitende Betriebe anzusiedeln. Mittelständige Unternehmen im Bereich der Metallverarbeitung sind auch heute noch ansässig. Die Gemeinde entstand 1907 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Kelleramt (seither Nachrodt genannt) und Wiblingwerde. Der Ortsteil Wiblingwerde ist staatlich anerkannter Erholungsort

Nachrodt-Wiblingwerde mit seinen rd. 6400 Einwohnern liegt im Westen des Märkischen Kreises und grenzt an die Großstadt Hagen, die zum Randgebiet des Ruhrgebiets gehört.

Der Märkische Kreis liegt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg, erstreckt sich über eine Fläche von 1.061 km<sup>2</sup> und beheimatet ca. 412.000 Menschen.

#### Infrastruktur

Die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde verfügt über eine Infrastruktur zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Vorhanden sind zudem Grund- u. Sekundarschule, Kindergärten sowie Freizeiteinrichtungen.

#### Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Flurstücke 346 u. 340, weiter über eine Gemeindestraße zum Ortsteil Wörden, anschließend über dem Veserder Weg (K 24) mit Anbindung an die L 692. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße B 236, die Landstraße 692 sowie der Bundesautobahn BAB 45.

### Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr wird Nachrodt-Wiblingwerde durch mehrere innerstädtische und regionale Buslinien erschlossen. Im 3 km entfernten Ortsteil Wörden befindet sich eine Bushaltestelle. Der nächste DB Bahnhof ist in Altena, er liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke die von Hagen nach Siegen führt. Der Bahnhof ist ca. 10 km entfernt.

## **2.2 Kleinräumige Lage**

### Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt an einem Privatweg (Flurstück 340 und 346) westlich von Wiblingwerde.

### Anliegerstraße

Das Bewertungsobjekt liegt an einem befestigten Privatweg mit einer Länge von ca. 80 m. Der Weg hat keinen Gehweg und keine Straßenbeleuchtung. Der Weg mündet in einer einspurigen Gemeindestraße. Die Fahrbahn von der Gemeindestraße ist mit einer Asphaltdecke befestigt, hat keinen Gehweg und keine Straßenbeleuchtung

### Umgebung

In der Nachbarschaft befinden sich 2 Wohngebäude in ländl. Bauart, ansonsten besteht die Umgebung größtenteils aus Wald und Grünland.

### Haltestellen

Die Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrseinrichtung (Buslinie) befindet sich im Ortsteil Wörden (ca. 3 km) und in Wiblingwerde (ca. 4 km).

### Immissionen

Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr, Hochspannungsleitungen, Schienenverkehr und Flugverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

### Verkehrslage

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist wegen der beschränkt vorhandenen öffentl. Verkehrseinrichtungen als unterdurchschnittlich einzustufen.

### Wohnlage

Die Wohnlage in dem ländlichen Gebiet ist für den Normalbürger als unbefriedigend zu bewerten und nur für Individualisten vertretbar.

## **2.3 Zuschnitt und Beschaffenheit**

### Grundstück

Das Grundstück ist teilweise als Grünland und teilweise als Wohnbaufläche angelegt und unregelmäßig geschnitten.

### Abmessungen

Das Grundstücks hat eine durchschnittliche Breite von 40 m und eine Tiefe von rd.180 m.

### Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks fällt im Bereich der Gebäude von Südosten nach Nordwesten und im Bereich Grünland von Südwesten nach Nordosten ab.

### Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

### Versorgungsleitungen

Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen von Wasser, Strom und Telefon angeschlossen.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kammergrube mit Verrieselung

### Nutzung und Bebauung

Die Nutzung des Gebäudes ist zum Wertermittlungsstichtag - soweit augenscheinlich erkennbar auf Wohnnutzung ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Zufahrt und Außenanlagen wurden angelegt.

## **2.4 Rechte und Belastungen**

### **2.4.1 Grundbuch,**

Eintragung im Grundbuch von Nachrodt-Wiblingwerde, Blatt 313 Abt. II:

Eine Rückauffassungsvormerkung ist eingetragen. Ingetragen am 20.08.2007

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht der Verlegung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Erneuerung und der Unterhaltung unterirdisch verlegter Kabel sowie die Grundstücke zu betreten. Ingetragen am 02. Sep. 1981.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Ingetragen am 11.03.2024.

#### Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

### **2.4.2 Baulasten**

Laut Auskunft des Märkischen Kreis sind für das o.g. Grundstück keine Baulasten zu Lasten des o.g. Flurstücks im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## **2.5 Erschließungsbeiträge**

Auf Anfrage teilte die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde mit:

Für das o.g. Grundstück sind bisher keine Erschließungskosten im Sinne des §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) angefallen, da es sich bei dem Grundstück um eine Fläche im Außenbereich handelt, für die kein Bebauungsplan existiert.

Dementsprechend fiel auch kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) für das o.g. Grundstück an.

Durch öffentliche Last gesicherte landesrechtliche Erschließungsbeiträge können noch anfallen.

## **2.6 Altlasten**

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Somit besteht nach derzeitiger Aktenlage kein Altlastenverdacht für die betreffende Grundstücksfläche.

Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen Grad der Verunreinigung, Sanierungsbedürftigkeit und Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten ermittelt werden.

## **2.7 Bauakte**

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen eingesehen. Soweit Inhalte aus der Bauakte Verwendung finden, sind diese im Gutachten extern angegeben.

In der Bauakte von der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde ist das Wohnhaus nur in Verbindung mit einer neuen Abortgrube erwähnt. Bemaßte Zeichnungen und Flächenberechnungen vom Wohnhaus fehlen. Unterlagen von der Scheune sind vorhanden.

In der Bauakte vom Märkischen Kreis sind Wohnhaus und Scheune nicht dokumentiert.

## **2.8 Planungsrechtliche Ausweisung**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde ist das o.g. Grundstück als "landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird nach § 35 Bau GB beurteilt.

## **2.9 Bergschadensgefährdung**

Laut Auskunft der Bezirksregierung (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das o.g. Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen

## **2.10 Denkmalschutz**

Laut Auskunft der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde steht das o.g. Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist nicht in der Liste zu schützendes Kulturgut aufgeführt.

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeines

Nachfolgende Aufstellungen nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der Eigentümer.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheit wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahme, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht.
- haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis ist bei Veräußerung oder Vermietung vorzulegen.  
(Ein Energieausweis gem. GEG liegt nicht vor)

### **3.2 Gebäudeart**

Die Bebauung besteht aus einem 2-geschossigem Wohnhaus mit Teilunterkellerung. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach versehen.

### **3.3 Gebäudenutzung**

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag - soweit augenscheinlich erkennbar - ausschließlich auf Wohnnutzung ausgerichtet. Das Bewertungsobjekt ist bewohnt.

### **3.4 Entstehung**

Baujahr des Gebäudes ist unbekannt  
(Das Gebäude wurde als Wohn- und Stallgebäude errichtet)

Errichtung Abortgrube mit Abort im Jahr 1933

Errichtung einer Scheune im Jahr 1936.

Einbau neuer Fenster im Jahr 2007

Einbau einer Luft/Wasser Wärmepumpe

Errichtung einer Kammergrube mit Verrieselung

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

### 3.5 Ausführung der Gebäude

#### Wohnhaus

Fundamente:	(unbekannt)
Bodenplatte	(unbekannt)
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	(unbekannt)
Kellerdecke:	Kappendecke
Geschossdecken:	Holzkonstruktion
Etagentreppe:	Holzkonstruktion
Kellertreppe:	Beton
2 Haustüren:	Holzkonstruktion mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (teilweise Glasbausteine und Holzfenster mit einfach Verglasung)
Dachform:	Satteldach mit einer Ladegaube
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Profilblech
Gaubenwände:	Schiefer
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre
Schornstein:	Schieferverkleidung über Dach
Fassade:	Bruchsteinmauerwerk, teilw. Putz
Giebel:	Blechverkleidung

#### Scheune

Stützpfiler	Mauerwerk
Scheunenboden	Kappendecke
Zwischendecke:	Holzkonstruktion
Außenwände:	Holzfachwerk
Tor:	Holzkonstruktion
Fassade:	Brettschalung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Profilblech
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre

### 3.6 Ausstattung des Gebäudes

Zimmertüren:	Türblätter in Holzoptik, mit Futter und Bekleidung,
Oberböden:	Fliesen-, Holz- und PVC-Belag
Wandflächen:	Tapeten
Deckenuntersichten:	Raufaser gestrichen, teilweise Holzverkleidung
Wärmeerzeuger:	Luft/Wasser Wärmepumpe mit Wasserspeicher
Wärmeabgabe:	Heizkörper
Warmwasser:	über Wärmeerzeuger
Elektroanlagen:	Schalter, Steckdosen und Deckenauslässe in durchschnittlicher Ausstattung
Sanitäreinrichtungen:	<u>OG-WC</u> : WC-Becken mit Spülkasten und ein Handwaschbecken <u>EG-Bad</u> : Badewanne, WC-Becken mit Spülkasten, Dusche mit Kabine und ein Handwaschbecken

Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und gehen nicht in den Verkehrswert ein.

### 3.7 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Zufahrt aus Asphaltdecke
- Terrassenfläche aus verschiedenen Betonwerksteinen
- Außenanlage bestehend aus verschiedenen Bäumen, Sträuchern, Weide- und Rasenflächen
- Stützwand aus Beton
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

### 3.8 Gebäudeaufteilung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung wiedergegeben:

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang zum Obergeschoss, Abstellkammer, Bad, Küche, Wohn- Schlafzimmer, Treppenabgang zum Kellergeschoss

Obergeschoss:

Treppenabgang zum Erdgeschoss, Flur, WC, Zimmer 1, 2, 3, 4

Dachgeschoss:

Dachboden

### 3.9 Bauzahlen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Rauminhalt und Flächen beruhen auf den Berechnungen und Bauplänen der Bauakte. Die Planunterlagen wurden nicht auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung überprüft. Aufmaß wurde nur stichprobenartig vorgenommen. Die Planunterlagen waren in Teilen nicht bemaßt. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen entstanden sein. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

**Bruttogrundflächen - BGF** red

Wohnhaus

KG	8,50 m x 5,00 m =	42,50 m <sup>2</sup>
EG	(8,50 m x 10,30 m) + ( 1,25 m x 4,50 m)=	93,18 m <sup>2</sup>
OG	8,50 m x 10,30 m =	87,55 m <sup>2</sup>
DG	8,50 m x 10,30 m =	87,55 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe		310,78 m <sup>2</sup>
 <u>Scheune</u>	 6,00 m x 7,00 m =	 42,00 m <sup>2</sup>

### **3.10 Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau**

Kleinere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau sind in der Restnutzungsdauer enthalten.

Größere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau wurden am Stichtag an folgenden Bauteilen festgestellt:

Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden

Erheblicher Unterhaltungsstau und Pflegerückstand an den Außenanlagen

Beachtlicher Entsorgungsbedarf (Sperrmüll) im und am gesamten Objekt

Dem Baujahr entsprechend übliche baualtersgerechte Abnutzungsschäden

## **4. Gesamtbeurteilung**

Zum Wertermittlungstichtag wurde folgende Situation angetroffen:

### Lage

Die Wohnlage in dem ländlichen Gebiet ist für den Normalbürger als unbefriedigend zu bewerten und nur für Individualisten vertretbar.

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist wegen der beschränkt vorhandenen öffentl. Verkehrseinrichtungen als unterdurchschnittlich einzustufen.

### Gebäude

Grundrissanordnung und Ausstattung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

### Außenanlage

Bei den Außenanlagen besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Pflegerückstand.

## 5. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf dem im Grundstückmarkt realisierten Kaufpreis beruht.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind, da aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfälle wurden auf Normwerte abgestellt und können daher nur in einem vereinfachten Vergleichswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle verwendet werden.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens zu prüfen.

Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten bestimmen sie unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude in ländlicher Wohnlage. Vergleichbare Objekte werden in erster Linie unter Sachwertgesichtspunkten nachgefragt, eine partielle oder vollständige Vermietung steht aus wirtschaftlicher Sicht zumeist nicht im Vordergrund der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Einheit auf der Basis des Sachwertverfahrens durchzuführen.

## **6. Bodenwertermittlung**

### **6.1 Allgemeines**

Für die Wertermittlung ist von verkehrsüblichen Grundstückswerten auszugehen. Diese sind nach ImmoWertV auf der Basis ausreichender Vergleichspreise zu ermitteln. Liegt keine ausreichende Anzahl vor, kann auf das Bodenrichtwertverfahren zurückgegriffen werden. Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/m<sup>2</sup> angegeben werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit den wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen. Die Erschließungskosten sind darin enthalten.

## 6.2 Angaben

### Grundbuch

Bewertungsgrundstück (Flurstück 88) 9.647 m<sup>2</sup>

### Liegenschaftskataster

Tatsächliche Nutzung 9.091 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland  
556 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Grundstücksmarktbericht Märkischer Kreis 2024

Der Gutachterausschuss hat für das vorbezeichnete Gebiet keinen Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche in BORIS NRW ausgewiesen.

Durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland 2,05 €/m<sup>2</sup>  
im Märkischen Kreis laut Grundstücksmarktbericht

Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (entnommen aus Grundsteuer-Geodaten Finanzverwaltung NRW)

Wohnbaufläche im vorbezeichneten Außenbezirk 45 €/m<sup>2</sup>

## 6.3 Bodenwertermittlung

Landwirtschaft / Grünland	$2,05 \text{ € / m}^2 \times 9.091 \text{ m}^2 =$	18.637 €
Wohnbaufläche	$45 \text{ € / m}^2 \times 556 \text{ m}^2 =$	25.020 €
Bodenwert (eb-frei)		43.657 €
	rd.	44.000 €

## 7. Sachwertermittlung

### 7.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und den sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Zu Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären und nicht von Rekonstruktionen.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sind vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde zu legen. 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.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - Nov. 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010

## 7.2 Gebäudedaten

### Wohnhaus

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus  
 Gebäudetyp: 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss,  
 Dachgeschoss nicht ausgebaut  
 und  
 1.32 Erd-, Obergeschoss,  
 Dachgeschoss nicht ausgebaut

Wohnhausteil 1.12 BGF<sub>red.</sub>: 170 m<sup>2</sup>  
 Wohnhausteil 1.32 BGF<sub>red.</sub>: 141 m<sup>2</sup>  
 Baujahr: unbekannt

### Scheune

Gebäudeart: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle  
 Gebäudetyp: 18.5  
 BGF<sub>red.</sub>: 42 m<sup>2</sup>  
 Baujahr: 1936

## 7.3 Ermittlung des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte

	Standardstufe					Wägungs- anteil	Standard gewogen
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					0,23	0,23
Dächer	1,00					0,15	0,15
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33
Innenwände und Türen		1,00				0,11	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				0,11	0,22
Fußboden			1,00			0,05	0,15
Sanitäreinrichtung			1,00			0,09	0,27
Heizung			1,00			0,09	0,27
Sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18
	Gewogener Gebäudestandard =						2,02

Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 1.12  
(einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 1	570 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 2	635 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 3	730 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 4	880 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 5	1.100 €/m <sup>2</sup> BGF

Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =	131 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF =	86 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF =	80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF =	70 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF =	70 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußboden	1 x 5 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF =	37 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtung	1 x 9 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF =	66 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF =	66 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1 x 6 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF =	44 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	650 €/m <sup>2</sup> BGF

Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 1.32  
(einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 1	620 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 2	690 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 3	790 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 4	955 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 5	1.190 €/m <sup>2</sup> BGF

Außenwände	1 x 23 % x 620 €/m <sup>2</sup> BGF =	143 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 620 €/m <sup>2</sup> BGF =	93 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF =	87 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF =	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF =	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußboden	1 x 5 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF =	40 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtung	1 x 9 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF =	71 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF =	71 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1 x 6 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF =	47 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	704 €/m <sup>2</sup> BGF

#### 7.4 Baupreisindex

Baupreisindex Bezugsjahr NHK 2010	70,9
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	129,4
Indexfaktor:	$129,4 / 70,9 = 1,83$

#### 7.5 Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
---------------------	----------

#### 7.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn dass was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, ist künstliche Verjüngung und hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner beim Ortstermin einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die "technische", sondern um die "wirtschaftliche" Nutzungsdauer handelt.

Restnutzungsdauer von Gebäuden älterer Baujahre (entsprechend dem Bauzustand):	25 Jahre
--	----------

#### 7.7 Vorläufige Herstellungskosten der Gebäude

##### Wohnhausteil 1.12

BGF <sub>red.</sub> :	170 m <sup>2</sup>	
Kostenkennwert:	650 €/m <sup>2</sup> BGF	
$650 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}_{\text{red.}} \times 170 \text{ m}^2 =$		110.500 €

Wohnhausteil 1.32

BGF <sub>red.</sub> :	141 m <sup>2</sup>	
Kostenkennwert:	704 €/m <sup>2</sup> BGF	
704 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red.</sub> x 141 m <sup>2</sup> =		99.264 €

Scheune

BGF <sub>red.</sub> :	42 m <sup>2</sup>	
Kostenkennwert:	245 €/m <sup>2</sup> BGF	
245 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red.</sub> x 42 m <sup>2</sup> =		10.290 €

**7.8 Vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

Indexfaktor: 1,83

Wohnhaus 1.12

110.500 € x 1,83 = 202.215 €

Wohnhaus 1.32

99.264 € x 1,83 = 181.653 €

Scheune

10.290 € x 1,83 = 18.831 €

**7.9 Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**

202.215 € + 181.653 € + 18.831 € = 402.699 €

**7.10 Alterswertminderung**

(nach § 23 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Alterswertminderung: (80 - 25) / 80 x 100 = 69 %

### 7.11 Alterswertgeminderte Herstellungskosten

$$402.699 \text{ €} \times 0,31 = 124.837 \text{ €}$$

### 7.12 Zeitwert der Außenanlagen

Nach Erfahrungswerten kann bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Wert einer durchschnittlichen Außenanlage mit 4 % - 6 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten erfasst werden.

$$124.837 \text{ €} \times 0,05 = 6.242 \text{ €}$$

### 7.13 Vorläufiger Sachwert

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	124.837 €
Zeitwert der Außenanlagen	6.242 €
Bodenwert	44.000 €
<hr/> Vorläufiger Sachwert	<hr/> 175.079 €

## 8. Verkehrswertermittlung

### 8.1 Legaldefinition

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 8.2 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes wird in Abschnitt 5. dieses Wertgutachtens begründet. Danach wird das Sachwertverfahren als vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

### 8.3 Marktanpassung

Für das Bewertungsobjekt mit dem vorläufigen Sachwert von 175.079 €, wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (freistehendes Einfamilienhaus), ein Sachwertfaktor von 1,00 festgelegt.

$$175.079 \text{ €} \times 1,00 = 175.079 \text{ €}$$

Markangepasster vorläufiger Sachwert rd. 175.000 €

## 8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Bauzustandsbedingte Einflüsse:

An dem Wohngebäude wurden Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf festgestellt. Entsprechend der SW-RL Ziff. 6.2 wurden bei einem Teil der Mängel die vollen Mangelbeseitigungskosten in Abzug gebracht, da die Mängel unverzüglich beseitigt werden müssen (z.B. erheblicher Unterhaltungsstau und Pflegerückstand an den Außenanlagen beachtlicher Entsorgungsstau (Sperrmüll) im und am gesamten Objekt).

Bei dem anderen Teil wurden die Schadenbeseitigungskosten mit einer Dämpfung entsprechend der Alterswertminderung berechnet. Dabei gehen nur solche Mängel und Schäden in die Betrachtung ein, die von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweichen und keine Modernisierung umfassen (z.B. Feuchtigkeitsschäden im KG).

Für das Bewertungsobjekt ist aus den o.g. Gegebenheiten eine Anpassung aus bauzustandsbedingten Gründen durchzuführen, deren Höhe am Stichtag auf ca. 15.000 € geschätzt wird. Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

## 8.5 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	175.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Bauzustandsbedingte Einflüsse	-15.000 €
<hr/>	
Sachwert	rd. 160.000 €

## 8.6 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für freistehende Einfamilienhäuser **und unter der Annahme das die Zufahrt zum Bewertungsobjekt auch ohne Wegerecht weiterhin gestattet wird**, bewerte ich den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück

### **Kaltenborn 1 58 769 Nachrodt-Wiblingwerde**

am Wertermittlungsstichtag, dem 08. Aug. 2024,  
im vorgefundenen Zustand, mit

**160.000,- €**

einhundertsechzigtausend Euro

## 8.7 Weitere Angaben

Die vorhandene Photovoltaikanlage ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und geht nicht in den Verkehrswert ein.

- Baulasten sind keine eingetragen
- Altlasten sind keine aufgenommen
- In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bergbau dokumentiert
- Überbauten und Eigengrenzüberbauung wurden nicht festgestellt
- Baubehörl. Beschränkungen + Beanstandungen wurden nicht ermittelt

Beantwortung der Fragen:

- Es ist ein Betrieb gewerblicher Art - Photovoltaikanlage
- Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör sind nicht vorhanden:
- Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden:
- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

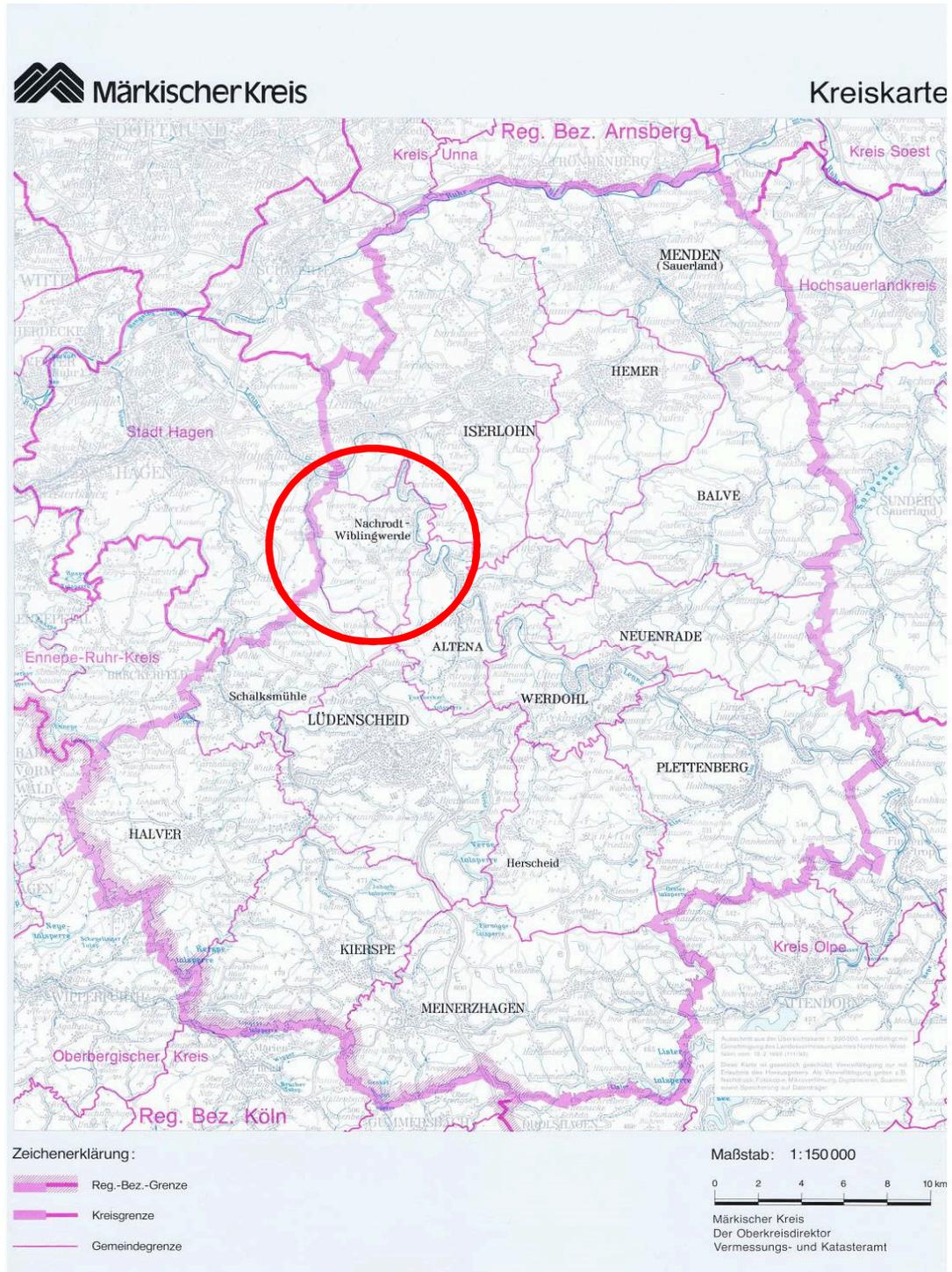
Das Gutachten umfasst 31 Seiten und 8 Anlagen (Seite 32 - 49).

Kierspe, den 30. Aug. 2024

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

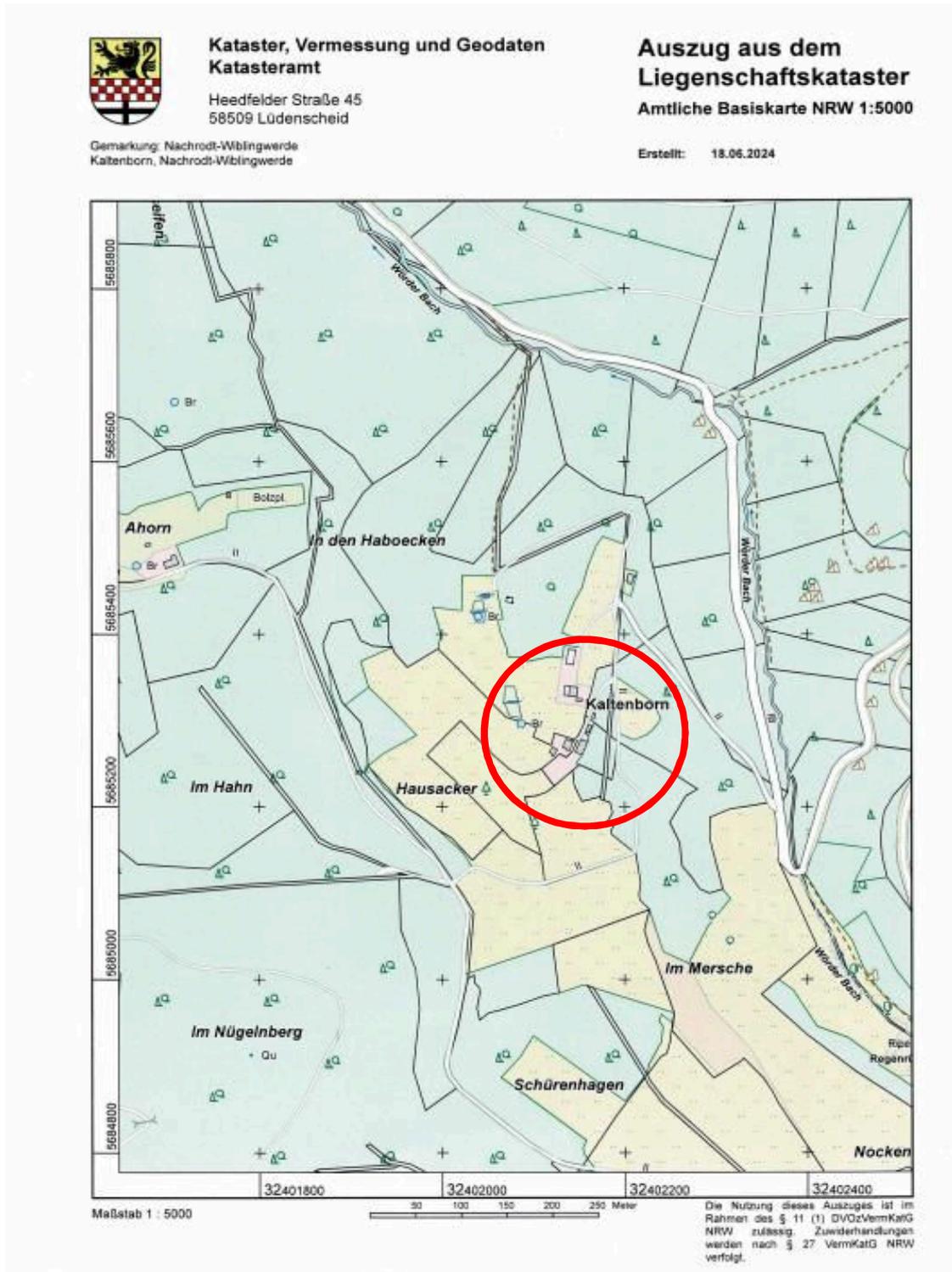
# Kreiskarte

# Anlage 1



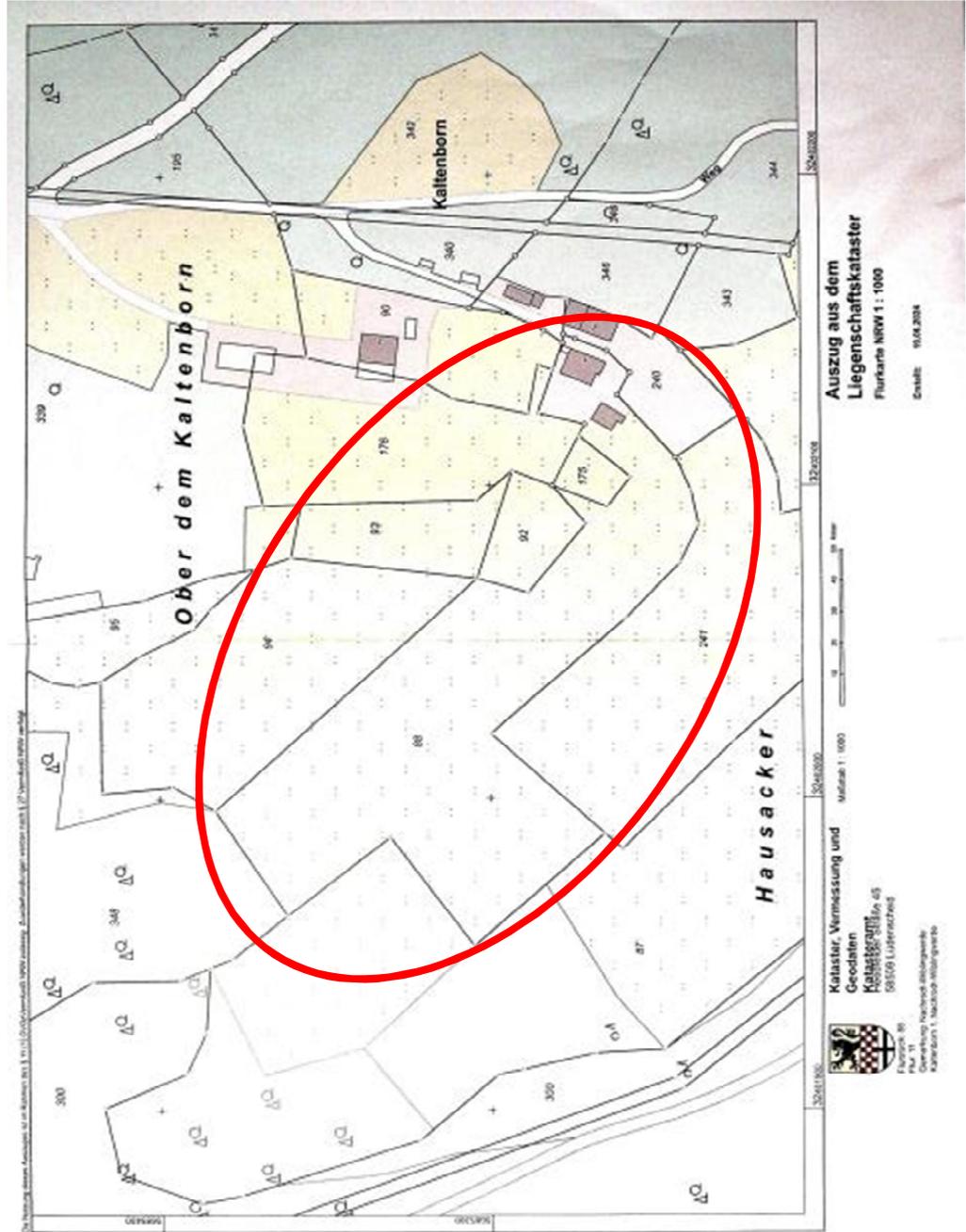
# Übersichtskarte

# Anlage 2



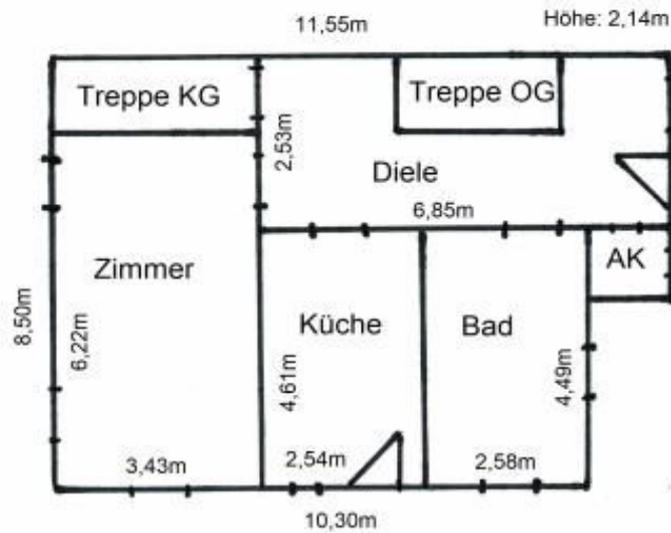
# Flurkarte

# Anlage 3



## Einfacher Gebäudeplan

## Anlage 4



Erdgeschoss - Skizze

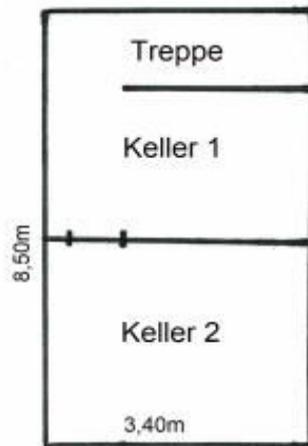
## Einfacher Gebäudeplan

## Anlage 4



## Einfacher Gebäudeplan

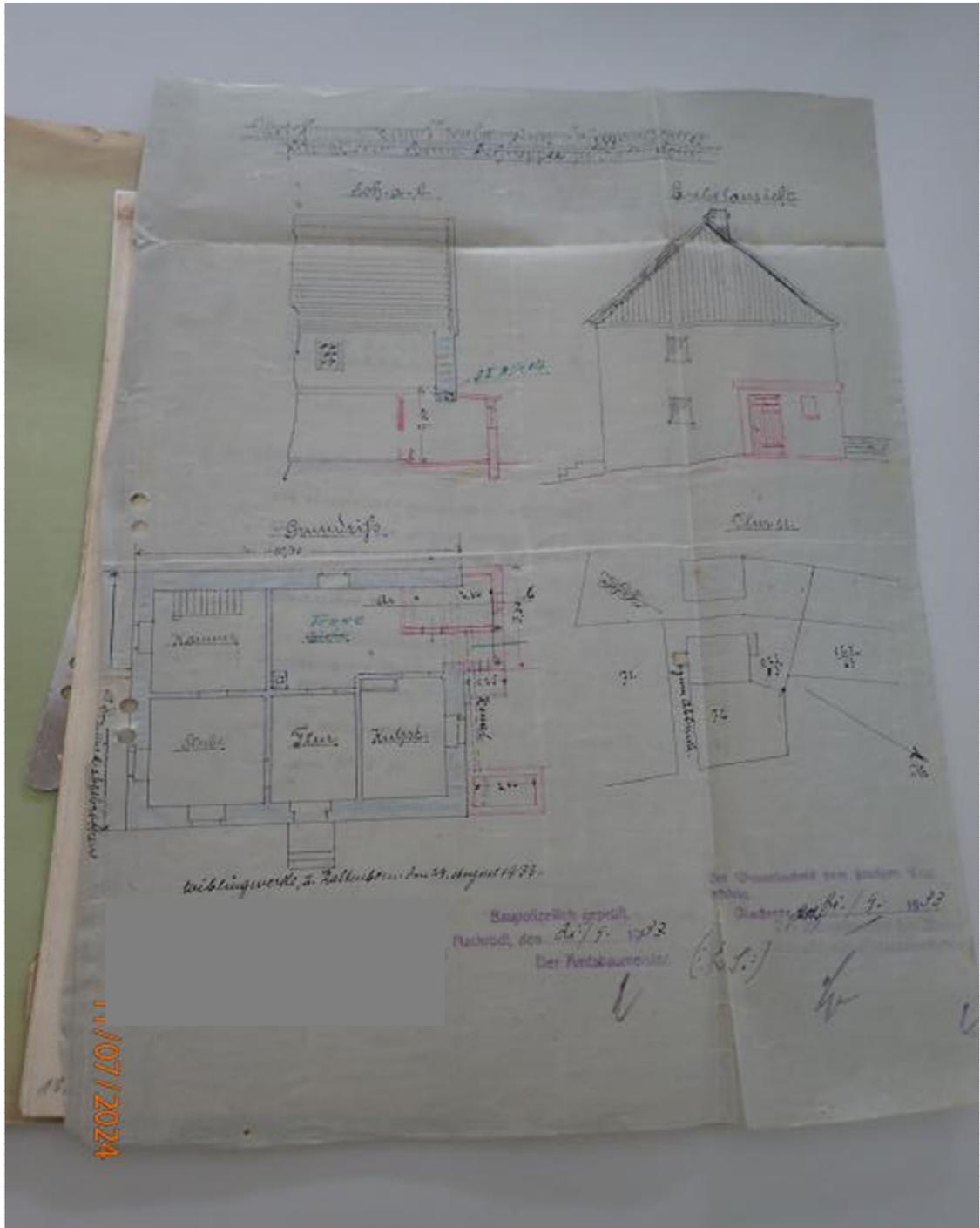
## Anlage 4



Kellergeschoss-Skizze

# Zeichnung lt. Bauakte

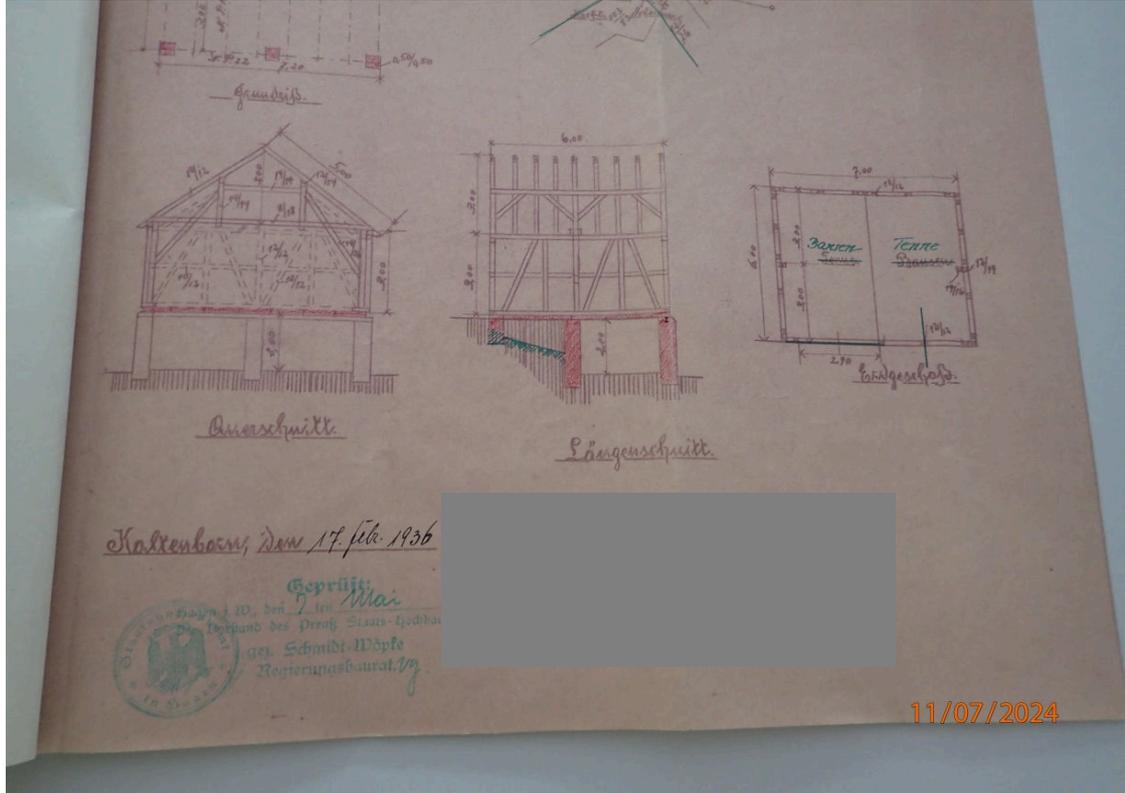
# Anlage 4



Wohnhaus Erdgeschoss

## Zeichnung lt. Bauakte

## Anlage 4



Scheune

## Lichtbilder

## Anlage 5



**Ansicht Wohnhaus**



**Ansicht Wohnhaus**

## Lichtbilder

## Anlage 5



**Ansicht Wohnhaus**



**Ansicht Wohnhaus - Eingang**

## Lichtbilder

## Anlage 5



**Ansicht Scheune**



**Ansicht Scheune**

## Lichtbilder

## Anlage 5



Grünland



Grünland

## Lichtbilder

## Anlage 5



**Gemeindeweg**



**Privatweg zum Bewertungsobjekt über Flurstück 340 und 346**

## Lichtbilder

## Anlage 5



Heizung



Heizung