

WERTGUTACHTEN



Az. 2K 17/24

**Reiterhof
Kriesebyfeld 1, 24354 Rieseby**

Verkehrswert: 422.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
1.0 Abkürzungsverzeichnis	3
2.0 Zusammenfassung der Ergebnisse	4
3.0 Allgemeine Angaben zum Wertgutachten	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Ortsbesichtigung	5
3.3 Nutzer	6
3.4 Unterlagen/Auskünfte	6
3.5 Bewertungsgrundlagen	6
3.6 Bewertungsumfang	6
3.7 Sonstige baubehördliche Beschränkungen oder Belastungen	6
3.8 Verfahrenswahl mit Begründung	6
3.9 Sonstige Hinweise	8
4.0 Grund- und Bodenbeschreibung	9
4.1 Standortbeschreibung	9
4.2 Grundstückserschließung	9
4.3 Grundstücksbeschreibung	9
4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
4.4.1 Privatrechtliche Situation (Grundbucheintragungen)	10
4.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation (Baulasten, Altlasten, Bauplanungsrecht)	11
5.0 Bestandteile des Grundstücks	13
5.1 Allgemeine Hinweise zu Bestandteilen des Grundstücks	13
5.2 Wesentliche Bestandteile (Gebäudebeschreibungen)	13
5.3 Außenanlagen	19
5.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	19
5.5 Beurteilung	21
6.0 Bodenwert	22
6.1 Erläuterungen zum Bodenwert	22
7.0 Sachwert	24
7.1 Erläuterungen zum Sachwert	24
7.1.1 Normalherstellungskosten	24
7.1.2 Alterswertminderung	25
7.1.3 Außenanlagen	25
7.1.4 Marktanpassung	26
7.1.4 Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
8.0 Ertragswert	27
8.1 Erläuterungen zum Ertragswert	28
8.1.1 Mietflächen	28
8.1.2 Drittverwendungsmöglichkeiten	28
8.1.3 Miete	28
8.1.4 Bewirtschaftungskosten	29
8.1.5 Liegenschaftszins / Barwertfaktor	29
8.1.6 Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29
9.0 Verkehrswert	31
10.0 Anlagen	

1.0 Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Abkürzungen

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung
SachwertR:	Sachwertrichtlinie
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien
WaldR:	Waldwertermittlungsrichtlinien
II. BV:	Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
WoFIV:	Wohnflächenverordnung
EnEV:	Energieeinsparverordnung
LBO:	Landesbauordnung
DIN:	Deutsche Industrie Norm (Normen des Deutschen Instituts für Normung)
F-Plan:	Flächennutzungsplan
B-Plan:	Bebauungsplan
NKM:	Nettokaltmiete
ÖPNV:	Öffentlicher Personennahverkehr

Bautechnische Abkürzungen

GRZ:	Grundflächenzahl
GFZ:	Geschossflächenzahl
BGF:	Bruttogrundfläche
BRI:	Bruttorauminhalt
WFL:	Wohnfläche
NFL:	Nutzfläche
WE:	Wohneinheit
VG:	Vollgeschoss
KG:	Kellergeschoss
EG:	Erdgeschoss
OG:	Obergeschoss
DG:	Dachgeschoss
SB:	Spitzboden

Wertermittlungstechnische Abkürzungen

BRW:	Bodenrichtwert
BW:	Bodenwert
ebf:	erschließungsbeitragsfrei
ebp:	erschließungsbeitragspflichtig
GND:	Gesamtnutzungsdauer
RND:	Restnutzungsdauer
UF:	Umrechnungsfaktor
UK:	Umrechnungskoeffizient
WES:	Wertermittlungsstichtag
AWMF:	Alterswertminderungsfaktor
NW:	Neubauwert
ZW:	Zeitwert
RoE:	Rohertrag
ReE:	Reinertrag
BwF:	Barwertfaktor
LF:	Landwirtschaftsfläche
EMZ:	Ertragsmesszahl

2.0 Zusammenfassung der Ergebnisse

Lage:

Kreis	Rendsburg-Eckernförde
Gemeinde	Rieseby
Straße	Kriesebyfeld 1
Baurechtliche Lage	Außenbereich

Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe
Krieseby	1	140	Hofffläche	4.745 m ²
			Landwirtschaftsfläche	45.189 m ²
			Gesamtfläche	49.934 m ²

Bebauung:

Nr.	Gebäudeteil	Mietfläche	Baujahr	Bauweise
1	Wohnhaus	118,5 m ²	1961	Massivbauweise, Satteldach, EG u. Teilkeller
	Wirtschaftsgeb. 2 u. 3		1961	Holzbauweise, Satteldach
2	2 Wohnungen	113,3 m ²	2000	1-geschossig, Massivwände
3	Pferdestall	380,0 m ²		Teilelemente massiv
4	Stallanbau	225,0 m ²	1962	Leichtbau in Holz/Stahl, flaches Pultdach Wände u. Dach Trapezblech
5	Reithalle	355,0 m ²	1972	Leichtbauweise in Holz, Satteldach, Wände und Dach Trapezblech
6	Außenboxen	38,0 m ²	1975	Leichtbauweise in Holz
7	Wohnhausanbau	65,6 m ²	2021	1-geschossig, Massivbauweise, Satteldach

Zustand:

Nr.	Gebäudeteil	Modernisierung	Zustand
1	Wohnhaus	ca. 2000	altersgemäß, Sanierungsrückstau
	Wirtschaftsgeb. 2 u. 3		altersgemäß
2	2 Wohnungen	ca. 2000	altersgemäß, teilweise Sanierungsrückstau
3	Pferdestall		altersgemäß
4	Stallanbau		altersgemäß
5	Reithalle		altersgemäß
6	Außenstallboxen		altersgemäß
7	Wohnhausanbau		Rohbauzustand, ohne Fenster u. Ausbau

Außenanlagen:

Art
Reitplatz 20 x 60 m, eingezäunte Pferdekoppeln, Terrassen an den Wohnungen

Der gesamte Baubestand weist deutliche alterungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf; es besteht ein allgemeiner Modernisierungsrückstau.

Ermittlungsergebnis:

Der Verkehrswert des Gewerbeobjekts wurde entsprechend der Marktgepflogenheiten auf Basis des Ertragswertes gebildet. Der Sachwert wurde rein informell ermittelt.

Ermittelter marktangepasster Sachwert: 540.000,00 €
Ermittelter marktangepasster Ertragswert: 422.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft Kriesebyfeld 1, 24354 Rieseby wird zum
Wertermittlungsstichtag 29.01.2025
festgelegt auf rd.

422.000,00 €

(-vierhundertzweiundzwanzigtausend- Euro)

3.0 Allgemeine Angaben zum Wertgutachten

Auftraggeber: Amtsgericht Eckernförde
Reeperbahn 45 – 47, 24340 Eckernförde

Auftragnehmer: WDK-Architekten + Ingenieure
P. Wittorf, T. Delfs, J. Kick
Hollesenstr. 19, 24768 Rendsburg
Tel.: 04331 /43788-0
Fax: 04331/43788-60
Unterzeichnender: P. Wittorf

Zweck: Az. 2K 17/24
Beschluss vom 21.11.2024
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft

Stichtag: Wertermittlungsstichtag 29.01.2025
Qualitätsstichtag 29.01.2025

Objekt: Grundbesitz bestehend aus
- Bebaute Hofstelle
- Landwirtschaftsfläche

Lage: 24354 Rieseby, Kriesebyfeld 1

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Eckernförde
Grundbuchbezirk: Rieseby
Blatt: 1223

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Krieseby
Flur: 1
Flurstück: 140
Wirtschaftsart/
Lage: Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Kriesebyfeld 1, 1a, 1b
Größe: 49.934 m²

Abt. II / Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Stromleitung mit Zubehör) für die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG, Rendsburg; gemäß Bewilligung vom 21.07.1965; eingetragen am 30.11.1965.

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden.
Eingetragen am 04.09./21.11.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

3.2 Ortsbesichtigung

Datum: 29.01.2025
Die Gebäude konnten von innen und außen in Augenschein genommen werden. Lediglich die vermietete Wohnung 2 war nicht zugänglich.

3.3 Nutzer

- Das Objekt wird privat bewohnt und als Reiterhof gewerblich genutzt.
- Die beiden Wohnungen im Wirtschaftsgebäude sind vermietet.
- Eine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht nicht.

3.4 Unterlagen/Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 21.11.2024
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktbericht Kreis Rendsburg-Eckernförde 2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Rendsburg-Eckernförde
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde
- Baugenehmigungsunterlagen vom Kreis Rendsburg-Eckernförde, Az. 1630/76

3.5 Bewertungsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- ImmoWertV 2021
- SachwertR 2012 mit NHK 2010
- WertR 2006
- Buch „VVG- Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber
- die unter 3.4 genannten Unterlagen und Auskünfte
- Ortsbesichtigung vom 29.01.2025

3.6 Bewertungsumfang

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lagemerkmale
- Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, soweit vorhanden
- Altlasten und Baulasten soweit vorhanden
- Gebäudezustand

Allgemeiner Hinweis:

Wertgutachten werden nach einem normierten Verfahren der ImmoWertV erstellt. Zusätzlich wird, sofern möglich, eine örtliche Begehung des Objektes durchgeführt, um sichtbare Ausstattungen und den augenscheinlichen Zustand aufzunehmen.

3.7 Sonstige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Die behördliche Bauakte konnte nicht im Original eingesehen werden. Die Bauunterlagen wurden vom Kreis digital zur Verfügung gestellt. Es liegen nicht für alle Gebäude Unterlagen vor. Der vorhandene Baubestand weicht teilweise von den Unterlagen des Bauamts ab. Zum Bewertungsstichtag festgestellte Abweichungen wurden von den Gutachtern grob in die Behördenpläne ein skizziert. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

3.8 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.8.1 Allgemeines zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren:

Beim Vergleichswertverfahren ist nach § 13 WertV der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens

sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5 WertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Ertragswertverfahren:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 15 – 20 WertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Zudem sind sowohl beim Ertragswertverfahren als auch beim Sachwertverfahren grundsätzlich sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.8.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die landwirtschaftliche Hofstelle

Grundsätzlich können für die Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Resthöfen die klassischen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) in Betracht kommen.

Ein aus unmittelbaren Verkaufsfällen abgeleiteter Wert (Vergleichswertverfahren) führt in der Regel zu Ergebnissen mit großer Nähe zum Marktgeschehen.

Für Immobilien in Außenbereichslage stehen keine ausreichend aussagekräftigen Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird deshalb zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht angewendet.

In der Regel werden Reiterhöfe unter gewinnwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben, so dass dem **Ertragswertverfahren** eine Vorrangstellung einzuräumen ist.

Das **Sachwertverfahren** wird zusätzlich rein informell durchgeführt.

3.8.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die landwirtschaftliche Teilfläche

Die Verkehrswertermittlung land- und forstwirtschaftlicher Flächen kann gem. § 5 ImmoWertV nach dem Vergleichs- und/oder nach dem Ertragswertverfahren erfolgen.

Der Ertragswert einer landwirtschaftlichen Fläche ist in der Regel deutlich niedriger als der Vergleichswert und spielt vorrangig bei betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise einer Hofstelle eine Rolle.

Der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen auf dem freien Markt richtet sich vorrangig nach dem Vergleichswert.

3.9 Sonstige Hinweise

Um einer Scheingenauigkeit bei der Wertermittlung entgegen zu wirken, werden ermittelte Beträge gerundet. Folgende Auf- und Abrundungen sind gebräuchlich:

Auf- oder Abrundung bei der Marktwertermittlung	
Betrag	Auf- oder Abrundung auf
bis 10.000 €	volle Hunderter
10.000 bis 500.000 €	volle Tausender
500.000 € bis 1.000.000 €	volle Zehntausender
Über 1.000.000 €	volle Hunderttausender

4.0 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Standortbeschreibung

Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Rendsburg-Eckernförde
Amt: Schlei-Ostsee
Gemeinde: Rieseby
Einwohnerzahl: ca. 2.800

4.1.1 Lage

Regionallage: auf der Halbinsel Schwansen an der Ostsee, begrenzt durch die Schlei und die Eckernförder Bucht

Entfernung nach

- Eckernförde ca. 14,0 km
 - Rendsburg ca. 40,0 km

Ortslage: ca. 5 km nordöstlich des Gemeindezentrums im Außenbereich

Umfeld: - landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
 - nächste Wohnbebauung in ca. 500 m Entfernung

Infrastruktur: Rieseby übt als Mittelpunktgemeinde Schwansens die Funktion eines ländlichen Zentralortes mit der Grundversorgung seines Nahbereichs aus. Zentrale Einrichtungen wie Grundschule, Fachgeschäfte, Banken, Ärzte, Apotheke, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, sowie der Anschluss an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr sind vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Eckernförde.

4.1.2 Verkehrsverbindungen

Busverbindung: Überlandverkehr, nächste Haltestelle in ca. 400 m Entfernung

Fernverkehr: Anschlussstelle B 76 Eckernförde in ca. 15 km Entfernung
 Autobahn A 7 Flensburg – Hamburg mit den Anschlussstellen „Schleswig“ und „Owschlag“ in ca. 33 km Entfernung

Bahnverkehr: Zugverbindung Kiel-Flensburg mit Bahnhof in Rieseby

4.2 Grundstückserschließung

Straßenart: Kreisstraße K77

Straßenausbau: Straße asphaltiert, einseitiger Fahrradweg

Zugang: Das Grundstück ist von der südlichöstlich gelegenen Gemeindestraße aus über eine Zufahrt erschlossen.

Erschließung: Wasser- u. Stromversorgung vorhanden, Abwasser über Klärgrube

4.3 Grundstücksbeschreibung

Die insgesamt 49.934 m² große Liegenschaft *Kriesebyfeld 1 in Rieseby* besteht aus einer ehem. landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Fläche von 4.745 m² und angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit einer Größe von 45.189 m².

Die Hofstelle ist mit einem Wohnhaus, 2 zusätzlichen Wohnungen, Ställen, Reithalle und einem noch nicht fertig gestellten Wohnhausanbau bebaut. Die Landwirtschaftsfläche ist im Liegenschaftskataster als Ackerland ausgewiesen; sie ist jedoch im amtlichen Kartenwerk des Landesamts für Vermessung Schleswig-Holstein als Grünland dargestellt.

Die Landwirtschaftsfläche ist durch einen Knick in 2 Teilflächen zerschnitten und dient z. Zeit als Weideland für Pferdehaltung. In Verlängerung des Knicks ist ein Reitplatz von 20 x 60 m angelegt.

Zum Bewertungsstichtag wird die Immobilie als Reiterhof genutzt.



- Zuschnitt: unregelmäßiger Zuschnitt
Breite: ca. 290 m
Tiefe: i. M. ca. 200 m
- Topografie: Geländeprofilierung mit bis zu 7 m Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten
- Nutzung: gem. Liegenschaftskataster

Nutzungsart	Fläche
Ackerland	45.189 m ²
Gebäude-u. Freifläche Land- u. Forstwirtschaft	4.745 m ²
Gesamt	49.934 m ²

- Boden-schätzung: gem. Liegenschaftskataster für das Ackerland

Bezeichnung	Teilflächen		Gesamtfläche
Ackerland (A)	22.525 m ²	22.664 m ²	45.189 m ²
Bodenart	SL	IS	
Bodenzahl	54	48	
Ackerzahl	54	49	
Ertragsmesszahl	12164	11106	23270

- Beurteilung: Der Wert von Landwirtschaftsflächen ist u. A. abhängig von folgenden Grundstücksmerkmalen:

- Allgemeine Lage, insbesondere zum Ort
- Nutzungsart (Acker- und Grünland)
- Größe und Form (Einsetzbarkeit von Maschinen)
- Erschließung (Zuwegung, Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen)
- Oberflächengestalt (z. B. Hängigkeit)
- Bodenqualität (Bonität)
- Sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in ca. 5 km Entfernung zum Ortskern von Rieseby im Außenbereich.

Das hängende Grundstück ist im Liegenschaftskataster als Ackerland ausgewiesen und durch einen Knick in zwei unregelmäßige, ca. 2,25 ha große Teilflächen zerschnitten.

Für eine wirtschaftliche Nutzung von Ackerland sind große, ebene und rechteckige Grundstücke mit geraden Grenzverläufen die besten Bewirtschaftungsvoraussetzungen. Ungünstige Grundstücksformen gehen mit zusätzlichen Bewirtschaftungskosten (Arbeitszeitverluste, Maschinenkosten, Saat- u. Düngeverluste in Randbereichen) einher.

Das Bewertungsobjekt wird mit seinen Gebäuden (Ställe und Reithalle) und dem Reitplatz über Jahrzehnte als Reiterhof genutzt. Die Landwirtschaftsflächen dienen hierbei als Weideland (Grünland).

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

4.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Stromleitung mit Zubehör) für die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG, Rendsburg; gemäß Bewilligung vom 21.07.1965; eingetragen am 30.11.1965.

Anmerkung zu der vorstehenden Eintragung:

Nach Auffassung des Gutachters wird die vorstehende Grundbucheintragung als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

4.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis von Rieseby ist für das Objektgrundstück keine Verpflichtung Krieseby eingetragen.

Hinweis:

Die Baulastauskunft bezieht sich lt. Angabe Untere Bauaufsichtsbehörde im Kreis Rendsburg-Eckernförde ausschließlich auf die Flurstücksbezeichnung

Gemarkung: Krieseby
Flur: 1
Flurstück: 140

Etwasige Baulasteintragungen für das Grundstück, die aufgrund von z. B. Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen unter einer anderen Flurstücksbezeichnung erfolgt sind, können hier nicht berücksichtigt werden.

Altlasten:

Gemäß Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster sind für das Objektgrundstück nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.

Bauplanungsrecht:

Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen.

Es handelt sich um Außenbereich.

Die Beurteilung für eine weitere Bebauung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ist eine Einzelfallentscheidung und kann nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein.

Hinweise zum Gebäudebestand:

Der zum Bewertungsstichtag vorgefundene Baubestand stellt sich baurechtlich wie folgt dar.

1. Aus der ursprünglichen Baugenehmigung von 1962 liegt lediglich ein Lageplan mit einer unvermaßten Darstellung des Wirtschaftsgebäudes (3) und des angebauten Wohnhauses (1) vor; der Baubestand zum Stichtag weicht hiervon deutlich im Umfang und in der Größe ab. Weitere Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibungen) liegen nicht vor.
2. Zum nördlichen Anbau am Wirtschaftsgebäude (Stallerweiterung (4)) hat das Bauamt keine Unterlagen zur Verfügung stellen können.
3. Die Wirtschaftshalle (Reithalle (5)) ist größer als im Jahr 1972 behördlich genehmigt.

Genehmigt	12,5 m x 24,0 m = 300 m ² BGF
Vorhanden ca.	12,5 m x 30,0 m = 375 m ² BGF

 Damit ist der erforderliche Abstand von 25 m zur Kreisstraße um ca. 6 m unterschritten. Der Mindestabstand zum älteren Wirtschaftsgebäude (3) hätte lt. Auflagen aus der Baugenehmigung 10,0 m betragen sollen. Auch diese Anforderung ist unterschritten.
4. Für die Außenstallboxen (6) an der Reithalle liegen keine Bauunterlagen vor.
5. Der Teilausbau des Wirtschaftsgebäudes zu 2 Wohnungen (2) wurde im Jahr 2019 behördlich genehmigt. Lt. Auskunft der Miteigentümerin soll der Ausbau jedoch schon ca. 2000 hergestellt worden sein.
6. Nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2019 wurden
 - der unter Punkt 5 genannte Teilausbau des Wirtschaftsgebäudes zu 2 WE (2) und
 - der Anbau an das vorh. Wohnhaus (7) als Wohnhauserweiterung
 - kleineren Umbaumaßnahmen im Wohnhaus (1)
 behördlich beantragt und genehmigt. Hierbei wurden beim Bauamt Grundrisse und Schnitte des Wohnhauses (1) und der beiden Wohnungen (2) sowie Ansichten und ein Lageplan eingereicht. Der genehmigte Lageplan stellt den Baubestand zum Bewertungsstichtag augenscheinlich annähernd korrekt dar.
7. Lt. Auskunft der Miteigentümerin starteten die Arbeiten am Wohnhauseanbau (7) nach Erteilung der Baugenehmigung; sie wurden aber 2021 abgebrochen. Seit dem Zeitpunkt steht das Gebäude als überdachter, aber offener Rohbau da.

Der Anbau wurde in Holzbauweise genehmigt; ausgeführt wurde er mit Veränderungen bezüglich der Bauweise in Mauerwerk, der Grundrissgestaltung, der Firstrichtung, der Fenster- u. Türöffnungen.

In der Baugenehmigung ist die „Geltungsdauer“ so festgelegt, dass die Baugenehmigung erlischt, wenn mit dem Bau nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder die Bauausführung länger als 1 Jahr unterbrochen worden ist. Unter rechtlichen Gesichtspunkten ist beim zuständigen Bauamt für die Fortführung der Arbeiten eine Verlängerung der Genehmigung zu beantragen. Es wird noch ergänzend darauf hingewiesen, dass der zum Bewertungsstich vorgefundene Anbau von der Baugenehmigung in Bezug die Erschließung bzw. Anbindung an das Wohnhaus (1) abweicht. Genehmigt ist ein Anbau als Wohnhauserweiterung mit direkter Anbindung (Verbindungstür). Ausgeführt ist der Anbau ohne direkte Anbindung mit einem geplanten Zugang von außen.

In wieweit diese Bauausführung genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beurteilt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des zum Stichtag vorgefundenen Gebäudebestands durchgeführt.

Bei Bauplanungen ist grundsätzlich auch das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) zu beachten. Hiernach gilt sinngemäß:

- Nach §29 StrWG-SH (Anbauverbot) dürfen außerhalb geschlossener Ortschaften an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art errichtet werden.
- Gem. §30 StrWG-SH (Anbaubeschränkung) ist im Zuge eines Bauantragsverfahrens für Bauvorhaben außerhalb geschlossener Ortschaften an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zu beantragen; unter Angaben von Gründen kann eine Genehmigung verweigert werden.

5.0 Bestandteile des Grundstücks

5.1 Allgemeine Hinweise zu Bestandteilen des Grundstücks

Als Bestandteil ist allgemein jeder Teil einer einheitlichen oder zusammengesetzten Sache anzusehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet in den §§ 93 bis 97 zwischen folgenden Bestandteilen:

- wesentliche Bestandteile
- Scheinbestandteile

Wesentliche Bestandteile:

Wesentliche Bestandteile einer Sache sind solche, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§93 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude.

Scheinbestandteile:

Nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören nach § 95 BGB solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für Gebäude, oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in einem Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

5.2 Wesentliche Bestandteile

5.2.1 Wohnhaus

Gebäude-Mischtyp: 1.23 freistehendes Einfamilienhaus, EG, kein Keller, nicht ausgebautes DG mit einer lichten Höhe 1,25 bis 2,00 m
1.03 freistehendes Einfamilienhaus, EG, KG, flach geneigtes Dach

Bauweise: Massivbauweise in Mauerwerk
Baujahr: ca. 1961
Modernisierung: ca. 2000
Ausstattungsstufe: Ausstattungsstufe 2
Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
1.23	EG	12,0 x 9,5 + 3,5 x 1,4 =	118,9 m ²
1.03	EG	5,3 x 5,4 =	28,6 m ²
	KG	5,3 x 5,4 - 2,9 x 1,5 =	24,3 m ²
	1.03 gesamt		52,9 m ²
Wohnhaus gesamt			171,8 m ²

Wohnfläche: WFL gem. Baugenehmigungszeichnung vom 01.02.2019

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Wohnhaus	ja	118,5 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonsohle
Außenwände: Mauerwerk mit rotbrauner Ziegelsteinfassade
Innenwände: Mauerwerk, verputzt
Decken: Holzbalkendecke über EG, Betondecke über KG
Dachkonstruktion: Satteldach mit ca. 19° Dachneigung, ungedämmt,
Dacheindeckung: beschichtetes Pfannenblech auf alten Wellplatten (Eternit)

Ausbau:

Außentüren: Haupteingangstür mit Seitenteil als Holz, Isolierverglasung
Nebeneingangstür aus Kunststoff mit glasteilenden Sprossen, Isolierverglasung

- Fenster: Kunststofffenster mit glasteilenden Sprossen, Isolierverglasung
 Wände: verputzt und gestrichen,
 im Bad 1,80 m bis raumhoch Fliesen,
 in der Küche teilweise ca. 1,60 m hoch Fliesen
 Fußboden: EG mit Fliesen und teilweise Laminat, Keller Beton, DG Holzdielung
 Decken: glatt, gestrichen, teilweise Vertäfelung
 Treppen: - offene Holzwingentreppe zum Keller, ¼ gewendelt
 - Bodentreppe aus Holz, ungedämmt
 Innentüren: Landhaustüren
 Sanitärausstattung: Bad mit Badewanne, Dusche, Einbauwaschtisch mit Unterschrank
 und Granitplatte, wandhängendes WC
 Küche: 1-zeilige Einbauküche mit Spüle, Geschirrspüler, Unterbaukühl-
 schrank, separat gestellter Elektroherd, gusseiserner Herd mit
 Holzbefuerung
 Heizung: - Ölzentralheizung mit Plattenheizkörper (nicht in allen Räumen)
 4 Kunststofftanks (4.000 Liter Fassungsvermögen)
 - Kaminofen im Wohn-/Esszimmer, Holzofen/-herd in der Küche
 Warmwasser: WW-Speicher über Heizung
 Elektrik: - einfacher bis normaler Standard
 - kein Telefon-/Kabelanschluss
 - Satellitenschüssel
Bes. Ausstattung: - 2 Schornsteine, Kaminofen

Beurteilung:

- Grundrissgestaltung: zweckmäßig
 Ausstattung: einfach bis mittel
 Wärmeschutz: nicht zeitgemäß
 Nutzung: Wohnhaus
 Zustand: mittlerer Unterhaltungszustand mit Modernisierungsrückstau
 Baumängel/-schäden: - Schimmelbefall und Rost im Duschbereich
 - Schimmel/Stockflecken im Deckenbereich oberhalb der Dusche
 (Wärmebrücke aufgrund mangelhafter Deckendämmung)
 - Defekte Wandfliese im Bereich der Badewannenverkleidung
 - Risse in Wand und Decke von Raum 8 (Büro)
 - Lt. Auskunft der Miteigentümerin soll die alte Heizungsanlage
 störanfällig und notdürftig mit älteren Ersatzteilen ausgebessert
 worden sein (ein Funktionstest wurde nicht durchgeführt)
 - die Beschichtung der Pfannenbleche löst sich an vielen Stellen
 - die alte Eternitplatten-Dacheindeckung (aus dem Baujahr 1961
 noch asbesthaltig) ist unter der Pfannenblech-Eindeckung
 verblieben

5.2.2 Wirtschaftsgebäude- zu 2 Wohnungen ausgebaut

- Gebäude-Mischtyp: 2.23 Doppel- u. Reihenhäuser, EG, kein Keller, flach geneigtes Dach
 Bauweise: Massivbauweise
 Baujahr: ca. 1961
 Ausbau: ca. 2000
 Ausstattungsstufe: Ausstattungsstufe 2
 Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz		BGF
2.23	WE 1 u. 2	16,9 x 8,8	=	148,7 m ²
	Waschraum	5,0 x 4,0	=	20,0 m ²
	Gesamt			168,7 m ²

- Wohn-/Nutzfläche: Die Flächen sind der Baugenehmigungszeichnung vom 01.02.2019 entnommen.

Die Fläche des Waschraums wurde nach örtlicher Besichtigung grob geschätzt.

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Wohnung 1	ja	48,5 m ²
Wohnung 1	ja	64,8 m ²
Wohnfläche gesamt	ja	113,3 m²
Gemeinschaftsflur	nein	9,8 m ²
Gemeinschaftswaschraum	nein	15,0 m ²
Nutzfläche gesamt	nein	24,8 m²

Rohbau:

Gründung: Betonsohle
 Außenwände: Mauerwerk mit rotbrauner Ziegelsteinfassade
 Innenwände: Mauerwerk, verputzt
 Decken: Holzbalkendecke über EG
 Dachkonstruktion: Satteldach mit ca. 19° Dachneigung, ungedämmt,
 Dacheindeckung: Trapezblech auf alten Wellplatten (Eternit)

Ausbau allgemein:

Außentüren: Kunststofftür mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
 Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen
 Gemeinschaftsflur: Wände u. Decke gestrichen, Fußboden gefliest, Feuerschutztüren
 Waschraum: Wände u. Decke gestrichen, Fußboden gefliest,
 Anschlüsse für mehrere Waschmaschinen und Trockner

Ausbau Wohnung 1:

Wände: verputzt und gestrichen, im Bad raumhoch Fliesen,
 in der Küche teilweise Fliesenschild
 Fußboden: Fliesen und teilweise Laminat, DG Holzdielung
 Decken: glatt, gestrichen
 Treppen: Bodentreppe aus Holz
 Innentüren: Landhaustüren
 Sanitärausstattung: Bad mit Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC
 Küche: Einbauküche in L-Form mit Spüle, Nische für Geschirrspüler, Kühl-
 schrank, Backofen, Ceran-Kochfeld und Dunstabzughaube
 Heizung: über Ölzentralheizung im Wohnhaus, Plattenheizkörper
 Warmwasser: über WW-Speicher im Wohnhaus
 Elektrik: - einfacher bis normaler Standard
 - kein Telefon-/Kabelanschluss
 - Satellitenschüssel

Ausbau Wohnung 2: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Bes. Ausstattung: ./.

Beurteilung:

Grundrissgestaltung: zweckmäßig
 Ausstattung: mittel
 Wärmeschutz: nicht zeitgemäß
 Nutzung: beide Einheiten sind als Wohnraum vermietet
 Zustand: mittlerer Unterhaltungszustand mit Modernisierungsrückstau
 Baumängel/-schäden: - Schimmel/Stockflecken an Fensterleibungen von Wohnung 1

5.2.3 Wirtschaftsgebäude-Stallbereich

Gebäudetyp: 18.1.2 Pferdestall, Traufhöhe 3,50 m
 Bauweise: Holzbauweise
 Baujahr: ca. 1961
 Modernisierung: ca. 2000 neues Dachtrapezblech

Ausstattungsstufe: 3
Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
18.1.2	EG	25,0 x 16,9	= 422,5 m ²
	abzüglich Waschr.	5,0 x 4,0	= 20,0 m ²
	Gesamt		402,5 m ²

Nutzfläche: Die Flächen wurden aus der BGF, unter Abzug eines prozentualen Anteils für Wände, grob ermittelt. Der über der Sattelkammer befindliche Aufenthaltsraum wird hier nicht mit eingerechnet; er findet bei der Mietpreisfindung Berücksichtigung.

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Stall einschl. Sattelkammer	ja	380,0 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonboden
Außenwände: Holzständerwerk mit beschichtetem Trapezblech, ungedämmt, teilweise raumseitig mit Holzschalung
Innenwände: - Abtrennung zu den Wohnungen als gemauerte Brandwand
- Abtrennung zur Sattelkammer aus Mauerwerk, verputzt
Decken: Holzbalkendecke über der Sattelkammer
Dachkonstruktion: Satteldachkonstruktion aus Vollholz, ca. 19° Dachneigung, ungedämmt, Traufhöhe ca. 3,0 m
Dacheindeckung: Trapezblech auf alten Wellplatten (Eternit), teilweise Lichtplatten

Ausbau:

Außentüren: 2-flügelige Holztore, Höhe ca. 2,5 m
Fenster: einfache Stallfenster und Lichtplatten
Fußboden: Betonboden
Heizung: - Sattelkammer mit Plattenheizkörper
- Stall unbeheizt
Installationen: - einfacher Standard, wenige Lampen und Steckdosen
- Wasseranschlüsse
Bes. Ausstattung: - Aufenthaltsraum oberhalb der Sattelkammer als Holzkonstruktion, Erschließung über Holzstiege
- Aufstellungsboxen aus gemauerten Wänden, Höhe ca. 1,5 m, 1-flügelige Holztore, Höhe ca. 1,3 m

Beurteilung:

Grundrissgestaltung: 9 Innenboxen und breite Stallgassen, Sattelkammer u. fensterloser Aufenthaltsraum
Ausstattung: einfach, geringer als der Vergleichstyp 18.1.2, nicht zeitgemäß
Wärmeschutz: für Pferdehaltung keine Heizung erforderlich
Nutzung: Pferdestall ohne Sanitäreinrichtung
Zustand: einfacher Unterhaltungszustand mit Modernisierungsrückstau
Baumängel/-schäden: - Dachundichtigkeiten
- diverse Abnutzungserscheinungen

5.2.4 Stallanbau

Gebäudetyp: 18.1.1 Pferdestall, Traufhöhe 3,50 m
Bauweise: Leichtbauweise aus Stahl u. Holz
Baujahr: ca. 1961
Modernisierung: ./.
Ausstattungsstufe: 3
Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
18.1.2	EG	14,0 x 16,9	= 236,6 m ²

Nutzfläche: Die Flächen wurden aus der BGF, unter Abzug eines prozentualen Anteils für Wände, grob ermittelt.

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Stallanbau	ja	225,0 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonboden
 Außenwände: Ständerwerk aus Stahl und Holz mit Trapezblechfassade, ungedämmt
 Innenwände: ./.
 Decken: ./.
 Dachkonstruktion: Flachdachkonstruktion aus Stahlträger, ungedämmt, Traufhöhe ca. 2,7 m
 Dacheindeckung: Trapezblech

Ausbau:

Außentür: Blechschiebetor, Höhe ca. 2,5 m
 Fenster: einfache Stallfenster
 Fußboden: an 2 Gebäudeseiten Betonboden ca. 4 m breit, sonst Sandboden
 Heizung: nicht vorhanden
 Installationen: - einfacher Standard, wenige Lampen und Steckdosen
 - Wasseranschluss
Bes. Ausstattung: - eingestellte Kühlbox mit 2 Kammern, außer Betrieb (ohne Bewert.)
 - Aufstallungsgatter aus Stahlrohren (ohne Bewertung)

Beurteilung:

Grundrissgestaltung: 1 Lagerraum ohne Zwischenwände
 Ausstattung: einfach, geringer als der Vergleichstyp 18.1.1, nicht zeitgemäß
 Wärmeschutz: nicht vorhanden
 Nutzung: Mischnutzung als Lagerraum und Stall
 Zustand: unterlassener Unterhaltungszustand
 Baumängel/-schäden: Der Anbau wurde augenscheinlich in einfachster Bauweise laienhaft errichtet. Neben rostigen Stützen und Trägern bestehen diverse Schäden und Abnutzungserscheinungen.

5.2.5 Reithalle

Gebäudetyp: 18.1.1 Reithalle, Traufhöhe 5,0 m
 Bauweise: Leichtbauweise aus Holzstützen und -binder
 Baujahr: ca. 1972
 Modernisierung: ./.
 Ausstattungsstufe: 3
 Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
18.1.1	EG	30,0 x 12,5	= 375,0 m ²

Nutzfläche: Die Flächen wurden aus der BGF, unter Abzug eines prozentualen Anteils für Wände, grob ermittelt.

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Reithalle	ja	355,0 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonfundamente
 Außenwände: Holzständerwerk mit Trapezblech, kleine Teilflächen Mauerwerk, ungedämmt
 Innenwände: ./.
 Decken: ./.
 Dachkonstruktion: Satteldachkonstruktion aus Vollholz, ca. 10° Dachneigung, ungedämmt, Traufhöhe ca. 5,0 m

Dacheindeckung: Trapezblech, teilweise Lichtplatten

Ausbau:

Außentür: 2-flügeliges Blechschiebetor

Fenster: Lichtplatten

Fußboden: Sandboden

Heizung: keine

Installationen: einfacher Standard, wenige Lampen und Steckdosen

Bes. Ausstattung: keine

Beurteilung:

Grundrissgestaltung: stützenfreie Halle

Ausstattung: einfach, geringer als der Vergleichstyp 18.1.1, nicht zeitgemäß

Wärmeschutz: keine

Nutzung: Reithalle

Zustand: einfacher Unterhaltungszustand mit Modernisierungsrückstau

Baumängel/-schäden: Rostige Fassade, keine Regenentwässerung, diverse Abnutzungserscheinungen

5.2.6 Anbau Außenstallboxen

Gebäudetyp: 18.1.2 Pferdestall, Traufhöhe 3,5 m

Bauweise: Leichtbauweise aus Holzstützen und -binder

Baujahr: ca. 1975

Modernisierung: ./.

Ausstattungsstufe: 3

Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
18.1.2	EG	11,5 x 3,5 =	40,3 m ²

Nutzfläche: Die Flächen wurden aus der BGF, unter Abzug eines prozentualen Anteils für Wände, grob ermittelt.

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Außenstallboxen	ja	38,0 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonfundamente

Außenwände: Holzständerwerk, innen und außen mit Holzverkleidung

Innenwände: Trennwände aus Holzkonstruktion, Höhe ca. 1,5 m

Decken: ./.

Dachkonstruktion: Pultdachkonstruktion aus Vollholz, ungedämmt, Traufhöhe ca. 3,0 m

Dacheindeckung: Trapezblech, teilweise Lichtplatten

Ausbau:

Außentür: 2-teilige Pferdeboxen-Außentüren aus Holz

Fenster: einfache Kunststoffenster

Fußboden: Betonboden

Heizung: keine

Installationen: einfacher Standard, wenige Lampen und Steckdosen, Wasseranschluss

Bes. Ausstattung: keine

Beurteilung:

Grundrissgestaltung: 3 Außenstallboxen in unterschiedlichen Breiten

Ausstattung: einfach

Wärmeschutz: keine

Nutzung: Abstellräume, Werkstatt

Zustand: einfacher Unterhaltungszustand

Baumängel/-schäden: teilweise einige Wasserlaufspuren, evtl. kleine Dachundichtigkeiten

5.2.7 Wohnhausanbau (Rohbau)

Gebäudetyp: 1.23 freistehendes Einfamilienhaus, EG, kein Keller
 Bauweise: Massivbauweise in Mauerwerk
 Baujahr: 2021
 Modernisierung: ./.
 Ausstattungsstufe: Ausstattungsstufe 3,5 (für Rohbau)
 Bruttogeschossfläche: BGF

Typ	Geschoss	Rechensatz	BGF
1.23	EG	9,0 x 9,0	= 81,0 m ²

Wohnfläche: WFL gem. Baugenehmigungszeichnung vom 01.02.2019

Einheit	als Mietfläche anrechenbar	Fläche
Wohnhausanbau	ja	65,6 m ²

Rohbau:

Gründung: Betonsohle
 Außenwände: KS-Mauerwerk mit Dämmung und rotbrauner Verblendsteinfassade
 Innenwände: KS-Mauerwerk, noch unverputzt
 Decken: ./.
 Dachkonstruktion: Satteldach mit ca. 19° Dachneigung, noch ungedämmt,
 Dacheindeckung: Betondachsteine mit Unterspannbahn

Ausbau: noch kein Ausbau vorhanden

5.3 Außenanlagen

Oberflächenbefestigung: Zuwegungen und Hoffläche überwiegend als Schotterflächen, kleine Teilflächen aus Beton, Terrassen an den Wohneinheiten aus Betonplatten und Betonpflaster
 Einfriedung: einfache Maschendraht- und Weidezäune, teilweise sichtbare Elektroweidezäune für Pferde
 Bauliche Anlagen: Reitplatz mit Holzbohleneinfassung und Sandboden, Größe 60x20 m
 Gartenanlage: überwiegend Rasen

5.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzung**5.4.1 Gesamtnutzungsdauer (GND)**

In Anlehnung an Anl. 3 SachwertR, Bel-WertV und BewG sind folgende Empfehlungen zur üblichen (durchschnittlichen) wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) ausgewiesen:

- Einfamilienhäuser, Standardstufe 1 50 - 65 Jahre
- Einfamilienhäuser, Standardstufe 2 50 - 70 Jahre
- Einfamilienhäuser, Standardstufe 3 60 - 75 Jahre
- Einfamilienhäuser, Standardstufe 4 60 - 80 Jahre
- Stallgebäude allgemein 15 - 25 Jahre
- Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe 30 Jahre

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestandards und -funktionalität werden in Bezug auf die GND folgende Ansätze herangezogen:

1. Wohnhaus **65 Jahre**
2. Wohnungen im Wirtschaftsgebäude **65 Jahre**
3. Wirtschaftsgebäude-Stallbereich **30 Jahre**
4. Stallanbau **20 Jahre**
5. Reithalle **30 Jahre**
6. Außenstallboxen **30 Jahre**
7. Wohnhausanbau **65 Jahre**

5.4.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer stellt eine prognostische Schätzung dar. Sie ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) nicht von der technischen Lebensdauer der baulichen Anlagen, sondern von den sich wandelnden Lebensgewohnheiten, Anschauungen und den Ansprüchen der Nutzer an die bauliche Ausgestaltung (Grundriss), von der Ausstattung der baulichen Anlage bis hin zum Zeitgeist abhängig. Diese können sich kurzfristig, z. B. aufgrund neuer Technologien und gewandelter Raumansprüche, ändern. Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes kann durch unterlassene Instandhaltung verkürzt und durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

Unter der Modernisierung sind Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Mit Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen lässt sich die wirtschaftliche Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie den sich wandelnden Anforderungen quasi beliebig angleichen und die Restnutzungsdauer (theoretisch) entsprechend verlängern.

Jedoch führen Modernisierungsmaßnahmen nicht immer zu einer Verlängerung der Gesamt- und Restnutzungsdauer, insbesondere dann nicht, wenn Bauteile modernisiert wurden, deren Nutzungsdauer kürzer als die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage (insgesamt) ist. Zur Abschätzung der Restnutzungsdauer bei „verbrauchter“ Modernisierung weist §4 ImmoWertV folgende Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten aus:

Modernisierungselement	Zurückliegende Modernisierung vor ca.			
	5 Jahren	10 Jahren	15 Jahren	25 Jahren
Dacherneuerung inkl. Dämmung	4	3	2	1
Fenster u. Türen	2	2	1	0
Leitungssysteme	2	2	2	1
Heizungsanlage	2	2	1	0
Außenwände	4	3	2	1
Bäder	2	1	0	0
Innenausbau	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Gem. §4 ImmoWertV ist die modifizierte Restnutzungsdauer eines Bauwerks abhängig vom Gebäudealter, von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und vom Modernisierungsgrad.

a. RND Wohnhaus

Baujahr:	1961
Gebäudealter:	64 Jahre
Modernisierung: Teilmodernisierung ca.	2000
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 4 Punkte
Modifizierte RND bei einer GND von 65 Jahren:	15 Jahre

b. RND Wirtschaftsgebäude- Wohnungen 1 u. 2

Baujahr:	1961
Gebäudealter:	64 Jahre
Modernisierung: Ausbau u. Teilmodernisierung ca.	2000
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 4 Punkte
Modifizierte RND bei einer GND von 65 Jahren:	15 Jahre

c. RND Wirtschaftsgebäude- Stall

Baujahr:	1961
Gebäudealter:	64 Jahre
Modernisierung: keine wertrelevante Modernisierung	2000
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 1 Punkt
Modifizierte RND bei einer GND von 30 Jahren:	5 Jahre

d. RND Stallanbau

Baujahr:	1961
Gebäudealter:	64 Jahre
Modernisierung: keine wertrelevante Modernisierung	
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 1 Punkt
Modifizierte RND bei einer GND von 20 Jahren:	5 Jahre

e. RND Reithalle

Baujahr:	1972
Gebäudealter:	53 Jahre
Modernisierung: keine	
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 1 Punkt
Modifizierte RND bei einer GND von 30 Jahren:	5 Jahre

f. RND Außenstallboxen

Baujahr:	1975
Gebäudealter:	50 Jahre
Modernisierung: keine wertrelevante Modernisierung	
Modernisierungsgrad (Modernisierungspunkte) zum Stichtag:	≤ 1 Punkt
Modifizierte RND bei einer GND von 30 Jahren:	5 Jahre

g. RND Wohnhausanbau

Baujahr nach fiktiver Fertigstellung:	2025
Gebäudealter:	
RND bei einer GND von 65 Jahren:	65 Jahre

5.5 Beurteilung

Die ca. 1961 errichtete landwirtschaftliche Hofstelle wurde im Laufe der Zeit um einige Nebengebäude in einfachster Bauweise erweitert und 2 Wohnungen in das Wirtschafts- Und Stallgebäude eingebaut.

Abgesehen von wenigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die mittlerweile auch gute 20 Jahre zurück liegen, befinden sich die Gebäude größtenteils im Ursprungszustand.

Die Wirtschaftsgebäude sind wirtschaftlich überaltert und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die angesetzte, geringe Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen.

6.0 Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Flurst.	Größe m ²	BRW EUR/m ²	rentierlich	Bodenwert	
Nr.	Bezeichnung					Summe	S. gerundet
1.1	Wohnbaufläche	140	700	70,00 €	Ja	49.000 €	
1.2	Gewerbliche Hoffläche	140	3.445	20,00 €	Ja	68.900 €	
1.	Gesamt	140			Ja	117.900 €	118.000 €
2.	Gartenland	140	600	14,00 €	Nein	8.400 €	8.000 €
Hoffläche gesamt			4.745				126.000 €
3.1	Acker-/Grünland	140	22.525	2,50 €	Nein	56.313 €	
3.2	Acker-/Grünland	140	22.664	2,50 €	Nein	56.660 €	
Landwirtschaftsfläche gesamt			45.189			112.973 €	113.000 €
Hof- u. Landwirtschaftsfläche gesamt			49.934				239.000 €

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Der Bodenwert beträgt rd.

239.000 €

6.1 Erläuterungen zum Bodenwert

6.1.1 Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstelle

Bei übergroßen Grundstücken ist gem. ImmoWertV eine Bodensondierung vorzunehmen. Hierbei wird unterschieden in

1. Grundstücksfläche, die der vorhandenen Bebauung zurechenbar ist, einschließlich erforderlicher Umgriffsfläche und
2. selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve, Grünflächen).

Bei der Ertragswertermittlung wird lediglich der bebaute Grundstücksbereich über Verzinsung berücksichtigt (rentierlicher Anteil). Der selbständig nutzbare Grundstücksbereich (unrentierlicher Anteil) fließt in den Verkehrswert über den reinen Bodenwert ein.

Die zu bewertende landwirtschaftliche Hofstelle ist unter den v. g. Aspekten und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksnutzung in 3 Teilbereiche zu unterscheiden.

- 1.1 Wohnbaufläche
- 1.2 Gewerbliche Hoffläche
2. Grünfläche (Gartenland), nicht bebaubar entlang der Kreisstraße

Bodenrichtwerte:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde weist für Umlandbereiche von Rieseby in Außenbereichslage aktuell folgende Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) aus:

Gemeinde	BRW-Nr.	Nutzung	Art	Richtgröße	BRW
Rieseby	10112	W	ASB	700 m ²	70,00 €/m ²
Nord	20001	GE	ASB	ohne	20,00 €/m ²

W-Wohnen, GE-Gewerbe, ASB- Außenbereich

Bodenwert Gartenland:

Wie in Kapitel 4.5.2 dargestellt, ist das Objektgrundstück nach §29 StrWG-SH bis zu 15 m Entfernung zur Kreisstraße von jeglicher Bebauung frei zu halten. Übertragen auf das Objektgrundstück betrifft das Anbauverbot einen Grundstücksstreifen von ca. 10 m Breite, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze. Diese ca. 600 m² große Grundstücksfläche ist der baulichen Nutzung entzogen und muss gem. § 5 ImmoWertV als „sonstiges Gartenland“ angesehen werden.

Das Preisniveau von Gartenland wird von vielen Gutachterausschüssen mit einem Wert zwischen 10 – 40 % des nächstgelegenen Rohbaulandes bzw. des benachbarten Bodenrichtwertes angegeben.

Der Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde hat keine Angaben zum Gartenland veröffentlicht.

Allgemein ist festzustellen, dass Gartenland in den innerstädtischen Bereichen deutlich höher als in ländlichen Gebieten gehandelt wird.

Für das zum Objekt zugehörige Gartenland im Außenbereich wird ein Bodenwert von 20 % vom angepassten Bodenwert der Wohnbaufläche als marktgerecht angesehen.

Bezeichnung	Bodenwert
Bodenrichtwert Wohnbaufläche	70,00 €/m ²
Bodenwert für Grünfläche	20,00% von 70,00 €/m ² 14,00 €/m²

6.1.2 **Bodenwert der Landwirtschaftsfläche**

Der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen auf dem freien Markt richtet sich vorrangig nach dem Vergleichswert.

Im Vergleichswertverfahren kann der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen von Vergleichspreisen unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit des Bodens abgeleitet werden. Die direkte Bezugnahme von Vergleichspreisen auf die Acker- bzw. Grünlandzahl bietet hierbei die größte Operationalität. Stehen keine regionalen Durchschnittspreise für Acker- bzw. Grünlandzahlen (AZ bzw. GrZ) zur Verfügung, sind Vergleichspreise in Bezug auf die Ertragsmesszahl (EMZ) heranzuziehen.

Die Veröffentlichung von regionalen Kaufwerten in Bezug auf die Ertragsmesszahl (EMZ) durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurde 2021 eingestellt. Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen kann auch unter Anwendung von regionalen Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Die nachfolgenden Bodenrichtwerte stellen Durchschnittswerte dar, die vom Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde aus Kaufpreissammlungen für den Naturraum Schwansen/Dänischer Wohld sachverständig abgeleitet wurden.

Bodenrichtwerte:

Aktueller BRW des Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde (Stand 01.01.2024):

Ort/Naturraum	BRW-Nr.	Nutzung	Art	Richtgröße	BRW
Schwansen/Dänischer Wohld	584	LF	A	> 1 ha	4,00 €/m ²
Schwansen/Dänischer Wohld	582	LF	Gr	> 1 ha	1,90 €/m ²

LF-Landwirtschaftsfläche, A-Ackerland, Gr- Grünland

Die zu bewertende Landwirtschaftsfläche wird im Liegenschaftskataster als Ackerland geführt, genutzt wird sie jedoch als Grün- bzw. Weideland. Als direkte Hofanschlussfläche hat die Landwirtschaftsfläche einen hohen Stellenwert für den Eigentümer bzw. den Betreiber des Reiterhofs.

Eine Bewertung der Landwirtschaftsfläche als Ackerland müsste aufgrund der ungünstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Wertabschlägen vorgenommen werden; als Grünland sind andererseits Wertzuschläge für die direkte Anbindung an die Hofstelle vorzunehmen.

Der Bodenwert wird marktgerecht mit **2,50 €/m²** angesetzt.

7.0 Sachwert

Nr.	Gebäude Bezeichnung	Baujahr	GND/RND		Herstellungskosten d. baulichen Anlagen		AWMF Faktor	Alterswertgeminderte Herstellungskosten EUR
			Jahre		Größe (BGF)	EUR/m²		
1.1	Wohnhaus, Typ 1.23	1961	65	15	119 m²	1.974	0,23	54.028 €
1.2	Wohnhaus, Typ 1.03	1961	65	15	53 m²	1.468	0,23	17.895 €
2	2 Wohnungen, Typ 2.23	1961/2000	65	15	169 m²	1.534	0,23	59.627 €
3	Stall, Typ 18.1.2	1961	30	5	402 m²	802	0,17	54.809 €
4	Stallanbau, Typ 18.1.2	1961	20	5	237 m²	558	0,25	33.062 €
5	Reithalle, Typ 18.1.1	1972	30	5	375 m²	426	0,17	27.158 €
6	Außenstall, Typ 18.1.2	1975	30	5	40 m²	697	0,17	4.740 €
7	Wohnhausanb., Typ 1.23	2021	65	65	81 m²	2.309	1,00	187.029 €
Bauliche Gesamtanlage					1.476 m²			438.346 €

Alterwertgeminderte Herstellungskosten	438.346 €
+ Zeitwert Außenanlagen	6% 26.301 €
+ Zeitwert besondere Außenanlagen	0 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen	464.647 €
zzgl. Bodenwert	118.000 €
Vorläufiger Sachwert	582.647 €
x Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	524.382 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert Gartenland	8.000 €
+ nicht rentierlicher Bodenwert Landwirtschaftsfläche	113.000 €
- Wertminderung w. Baumängel und Schäden	0 €
- Wertminderung für Fertigstellung Wohnhausanbau	-105.000 €
± Wertminderung w. sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	540.382 €

Der Sachwert beträgt rd. 540.000 €

7.1 Erläuterungen zum Sachwert

7.1.1 Normalherstellungskosten

Gemäß den Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010 - sind die ausgewiesenen Normalherstellungskosten Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 einschl. Baunebenkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Korrekturfaktor für Baupreisentwicklung von Wohngebäuden:

Bezugszeitraum	BPI - Destatis	BPE zum Stichtag
Bezugsjahr 2010	70,90	
Basisjahr 2021	100,00	
1. Quartal 2025	132,60	
Faktor Baupreisentwicklung	132,60 / 70,90	1,87

BPI (Baupreisindex), Destatis (Statistisches Bundesamt), BPE (Baupreisentwicklung)

Korrekturfaktor für Baupreisentwicklung von gewerblichen Betriebsgebäuden:

Bezugszeitraum	BPI - Destatis	BPE zum Stichtag
Bezugsjahr 2010	70,00	
Basisjahr 2021	100,00	
1. Quartal 2025	133,60	
Faktor Baupreisentwicklung	133,60 / 70,00	1,91

BPI (Baupreisindex), Destatis (Statistisches Bundesamt), BPE (Baupreisentwicklung)

Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag, 1. Quartal 2025:

Nr.	Gebäudetyp	Std.- stufe	NHK 2010 EUR/m ²	BPE z. Stichtag	KF-AB	NHK 2025 Euro/m ²
1.1	1.23 Wohnhaus	2	1.025,00	1,87	1,03	1.974 €
1.2	1.03 Wohnhaus	2	785,00	1,87	1,00	1.468 €
2	2.23 Doppel- u. Reihenhäuser	2	965,00	1,87	0,85	1.534 €
3	18.1.2 Pferdestall	3	365,00	1,91	1,15	802 €
4	18.1.2 Pferdestall-Anbau	3	365,00	1,91	0,80	558 €
5	18.1.1 Reithalle	3	235,00	1,91	0,95	426 €
6	18.1.2 Pferdestall	3	365,00	1,91	1,00	697 €
7	1.23 Wohnhausanbau	3,5	1.300,00	1,87	0,95	2.309 €

BPE (Baupreisentwicklung), KF-AB (Korrekturfaktor für abweichende Bauweise)

Abweichende Bauweise (KF-AB):

Für die verschiedenen Gebäudetypen wurden die Standardstufen in Anlehnung an den Katalog der Anl. 2 der SachwertR zu den NHK 2010 qualifiziert. Abweichungen der tatsächlich gegebenen Gebäudemerkmale sind durch Zu- bzw. Abschläge bei den NHK 2010 zu berücksichtigen.

Nr.	Gebäudetyp	Bauliche Abweichung von den NHK 2010	KF-AB Faktor
1.1	1.23 Wohnhaus	- besond. Bauteile Schornstein u. Kaminofen	1,03
1.2	1.03 Wohnhaus	- keine	1,00
2	2.23 Doppel- u. Reihenhäuser	- fehlende Außenwand mit Fenster zum Stall - fehlende Hausanschlüsse (in Wohnhaus enth.) - fehlende Heizungsanlage (in Wohnhaus enth.)	0,85
3	18.1.2 Pferdestall	- gemauerte Sattelkammer mit Heizung - Aufenthaltsraum über Sattelkammer - massive Boxentrennwände - teilweise gemauerte Außenwände - teilweise Wände raumseitig mit Holzschalung	1,15
4	18.1.2 Pferdestall-Anbau	- niedrigere Gebäudehöhe (< 3,5 m) - teilweise fehlender Fußboden - Bauausführung unter Gebäudestandard - fehlende Boxenabtrennungen, Tränken etc.	0,80
5	18.1.1 Reithalle	- Bauausführung unter Gebäudestandard	0,95
6	18.1.2 Pferdestall (Außenstallboxen)	- keine	
7	1.23 Wohnhausanbau	- fehlende Hausanschlüsse (in Wohnhaus enth.) - fehlende Heizungsanlage (in Wohnhaus enth.)	0,95

7.1.2 Alterswertminderung

Gemäß ImmoWertV sind die für die Gebäude ermittelten Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag über eine lineare Alterswertminderung an den tatsächlichen Gebäudezustand anzupassen. Dies geschieht über ausgewiesene Alterswertminderungsfaktoren (AWMF).

7.1.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual vom Gebäudewert veranschlagt. Hierbei ist der Umfang der Außenanlagen für Wohn- u. Gewerbeimmobilien wie folgt zu berücksichtigen:

- 1 - 2 % bei einfachsten Anlagen
- 2 - 3 % bei einfachen Anlagen
- 3 - 5 % bei durchschnittlichen Anlagen
- bis 8 % bei aufwendigen Anlagen

Der Zeitwert für die allgemeinen Außenanlagen (Oberflächenbefestigungen, Erschließung, Reitplatz, Zäune, Bewuchs) wird auf 6 % des Gebäudewertes eingeschätzt.

7.1.4 Marktanpassung

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben ergeben, dass die ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen abweichen.

Daraus folgt, dass in der Regel eine Marktanpassung erforderlich ist, um Aussagen zum Verkehrswert treffen zu können.

Der Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde weist für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Villen und Resthöfen für 1-bis 2-geschossige Bauweise, Vollkeller, ausgebautes Dachgeschoss und Garage in Abhängigkeit vom vorläufig ermittelten Sachwert 580.000 € einen Sachwertfaktor 0,95 aus.

Abweichend von den v. g. Sachwertfaktor begleitenden Gebäudekriterien hat das zu bewertende Wohnhaus nur einen kleinen Teilkeller, kein ausgebautes Dachgeschoss und keine Garage. Diese objektspezifischen Gebäudemerkmale werden mit einem herabgesetzten Sachwertfaktor 0,90 marktgerecht gewürdigt.

7.1.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Berücksichtigung von Baumängel und -schäden:

Die vorhandenen Gebäudeschäden sind alterungsbedingt und mit der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eine Wertminderung ist hierdurch nicht gegeben.

Wertminderung:

0 €

Fertigstellung Wohnhausanbau:

Für die Verkehrswertermittlung wird gem. ImmoWertV unterstellt, dass der im Rohbau befindliche Wohnhausanbau zum Bewertungsstichtag fertig gestellt ist, da er sonst im Ertragswertverfahren keine Berücksichtigung finden könnte. Die Kosten für die Gebäudefertigstellung werden an dieser Stelle zum Abzug gebracht.

Wertminderung: $81\text{m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.300 \text{ €/m}^2 = 105.300 \text{ €} =$

rd. **105.000 €**

Berücksichtigung sonstiger bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Im Grundbuch, Abt. II ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Stromfreileitung) für die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG, Rendsburg eingetragen.

Nach Auffassung des Gutachters wird die vorstehende Grundbucheintragung als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

Wertminderung:

0 €

8.0 Ertragswert**Rohertrag:**

Nr.	Gebäude Bezeichnung	Baujahr	RND Jahre	Mietfläche	Miete EUR/m ²	Rohertrag EUR/Monat	Zeitraum Monate	Rohertrag EUR/Jahr
1	Wohnhaus	1961	15	118,5 m ²	7,00	830 €	12	9.954 €
7	Wohnhausanbau	2021/2025	65	65,6 m ²	7,00	459 €	12	5.510 €
2	Wohnungen 1 u. 2	1961/2000	15	113,3 m ²	8,00	906 €	12	10.877 €
	Wohnen gesamt			297,4 m²		2.195 €		26.341 €
3	Stall	1961	5	380,0 m ²	3,00	1.140 €	12	13.680 €
4	Stallanbau	1961	5	225,0 m ²	1,50	338 €	12	4.050 €
5	Reithalle	1972	5	355,0 m ²	1,50	533 €	12	6.390 €
6	Außenstallboxen	1975	5	38,0 m ²	3,00	114 €	12	1.368 €
	Gewerbe gesamt			998,0 m²		2.124 €		25.488 €
	Objekt gesamt			1.295,4 m²				51.829 €

Bewirtschaftungskosten:

Nr.	Gebäude Bezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallw.		Summe BwK	
		RoE in EUR	%	Mietfläche	EUR/m ² p.a.	RoE in EUR	%	EUR/Jahr	Anteil v. RoE
1	Wohnhaus	9.954	3,0%	118,5 m ²	14,92	9.954	4,0%	2.465	9,36%
7	Wohnhausanbau	5.510	3,0%	65,6 m ²	14,92	5.510	4,0%	1.364	5,18%
2	Wohnungen 1 u. 2	10.877	3,0%	113,3 m ²	14,92	10.877	4,0%	2.452	9,31%
	Wohnen gesamt	26.341		297,4 m²				6.281	23,85%
3	Stall	13.680	2,0%	380,0 m ²	5,00	13.680	5,0%	2.858	11,21%
4	Stallanbau	4.050	2,0%	225,0 m ²	5,00	4.050	5,0%	1.409	5,53%
4	Reithalle	6.390	2,0%	355,0 m ²	5,00	6.390	5,0%	2.222	8,72%
5	Außenstallboxen	1.368	2,0%	38,0 m ²	5,00	1.368	5,0%	286	1,12%
	Gewerbe gesamt	25.488		998,0 m²				6.774	26,58%
	Objekt gesamt	51.829		1.295,4 m²				13.055	25,19%

Reinertrag:

Nr.	Gebäude Bezeichnung	Rohertrag EUR p.a.	Bewirtschaftungsk. EUR p.a.	Reinertrag EUR p.a.
1	Wohnhaus	9.954 €	2.465 €	7.489 €
7	Wohnhausanbau	5.510 €	1.364 €	4.146 €
2	Wohnungen 1 u. 2	10.877 €	2.452 €	8.425 €
	Wohnen gesamt	26.341 €	6.281 €	20.060 €
3	Stall	13.680 €	2.858 €	10.822 €
4	Stallanbau	4.050 €	1.409 €	2.641 €
5	Reithalle	6.390 €	2.222 €	4.168 €
6	Außenstallboxen	1.368 €	286 €	1.082 €
	Gewerbe gesamt	25.488 €	6.775 €	18.713 €
	Objekt gesamt	51.829 €	13.056 €	38.773 €

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Die RND des Objekts wird über die Reinerträge (gerundet) ermittelt.

Nr.	Gebäude Bezeichnung	Reinertrag EUR p.a.	Anteil am ReE	RND Jahre	mittlere RND Jahre
1	Wohnhaus	7.489 €	19%	15	3
7	Wohnhausanbau	4.146 €	11%	65	7
2	Wohnungen 1 u. 2	8.425 €	22%	15	3
3	Stall	10.822 €	28%	5	1
4	Stallanbau	2.641 €	7%	5	0
5	Reithalle	4.168 €	11%	5	1
6	Außenstallboxen	1.082 €	3%	5	0
	Objekt gesamt	38.773 €	100%		16

Objektreinertrag		38.773 €
- Bodenverzinsung	7,0% von 118.000 €	-8.260 €
Gebäudereinertrag		30.513 €
Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Barwertfaktor)	9,45	288.348 €
+ Bodenwert		118.000 €
Vorläufiger Ertragswert		406.348 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht rentierlicher Bodenwert Gartenland		8.000 €
+ nicht rentierlicher Bodenwert Landwirtschaftsfläche		113.000 €
- Wertminderung w. Baumängel und Schäden (vgl. Sachwert)		0 €
- Wertminderung für Fertigstellung Wohnhausanbau (vgl. Sachwert)		-105.000 €
- Wertminderung w. sonst. Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		422.348 €

Der Ertragswert beträgt rd. **422.000 €**

8.1 Erläuterung zum Ertragswert

8.1.1 Mietflächen

Wohnfläche

Nr.	Einheit	Beschreibung	Mietfläche
1	Wohnhaus	6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Abstellr, Teilkeller,	118,5 m ²
7	Wohnhausanbau	Terrasse	65,6 m ²
	Wohnhaus gesamt		184,1 m ²
2.1	Wohnung 1	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellr., Terrasse	48,5 m ²
2.2	Wohnung 2	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellr., Terrasse	64,8 m ²

Nutzfläche

Nr.	Einheit	Beschreibung	Mietfläche
3	Stall	9 Aufstellungsboxen	380,0 m ²
4	Stallanbau		225,0 m ²
5	Reithalle		355,0 m ²
6	Außenstallboxen	3 Außenstallboxen	38,0 m ²

8.1.2 Drittverwendungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist im Außenbereich gelegen und in ihrer Nutzbarkeit durch § 35 BauGB deutlich eingeschränkt.

8.1.3 Miete

Miete allgemein:

Die Miete ist neben dem allg. herrschenden Immobilienangebot von folgenden Faktoren abhängig:

- Gebäudeart, -beschaffenheit, u. -ausstattung
- Nutzungsgrößen u. Drittverwendungsmöglichkeiten
- Lage

Das Objekt befindet sich am im Außenbereich in ca. 5 km Entfernung zur Ortschaft Rieseby mit mittlerer bis guter Infrastruktur.

Die Gebäude sind größtenteils über 60 Jahre alt. Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus und der Einbau der beiden zusätzlichen Wohnungen liegen ca. 20 Jahre zurück.

Der Gutachterausschuss Kreis Rendsburg-Eckernförde weist im Grundstücksmarktbericht 2024 Wohnungsmieten in Abhängigkeit von Lage und Wohnfläche aus.

Demnach werden in ländlichen Raum folgende Durchschnittsmieten gezahlt:

- bis 50 m² WFL 10,89 €/m²
- 51 bis 75 m² 8,10 €/m²

- 76 bis 95 m ²	9,45 €/m ²
- 96 bis 130 m ² WFL	8,68 €/m ²
- 131 bis 180 m ² WFL	7,20 €/m ²

Ein Mietspiegel für Gewerbeimmobilien liegt nicht vor. Die nachfolgend festgelegten Mietpreise basieren auf Beobachtungen und Auswertungen des örtlichen Immobilienmarktes. Demnach werden in für landwirtschaftliche Gebäude 0,25 bis 5,00 €/m² NFL erzielt.

Angesetzte Miete:

Für die Ertragswertermittlung werden Mieten zum Ansatz gebracht, die in Abhängigkeit von den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen realistisch am Markt zu erzielen sind:

- Wohnhaus mit Anbau	7,00 €/m ²
- Wohnung 1 u. Wohnung 2	8,00 €/m ²
- Stall	3,00 €/m ²
- Stallanbau	1,50 €/m ²
- Reithalle	1,50 €/m ²
- Außenstallboxen	3,00 €/m ²

8.1.4 Bewirtschaftungskosten

Gemäß ImmoWertV werden folgende jährliche Bewirtschaftungskosten empfohlen:

Verwaltung	Wohnen	300,00 € p.a. je Wohneinheit
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	1 - 3 % des jährlichen Rohertrags
Instandhaltung	Wohnen	max. 14,92 €/m ² WFL p.a.
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	4,00 bis 6,00 €/m ² NF p.a.
Mietausfallwagnis	Wohnen	2 - 4 % des jährlichen Rohertrags
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	5 - 18 % des jährlichen Rohertrags
Betriebskosten		keine

Unter Berücksichtigung der möglichen Mieteinheiten, der Gebäudeausstattung und der eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeiten werden folgende Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht:

Verwaltung	Wohnen	3 % des jährlichen Rohertrags
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	2 % des jährlichen Rohertrags
Instandhaltung	Wohnen	14,92 €/m ² WFL p.a.
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	5 €/m ² NF p.a.
Mietausfallwagnis	Wohnen	4 % des jährlichen Rohertrags
	landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	5 % des jährlichen Rohertrags

8.1.5 Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Kreis Rendsburg-Eckernförde weist keine Liegenschaftszinssätze aus.

Gem. ImmoWertV wird folgender Liegenschaftszinssatz empfohlen:

Landwirtschaftlich genutzte Objekte 6,5 % bis 8,5 %

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird der Liegenschaftszins festgelegt auf

LSZ = 7,0 %

Barwertfaktor:

Gem. ImmoWertV,

bei einer mittleren RND von 16 Jahren und einem LSZ von 7,0 %

BwF = 9,45

8.1.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Berücksichtigung von Baumängel und -schäden:

Die vorhandenen Gebäudeschäden sind alterungsbedingt und mit der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eine Wertminderung ist hierdurch nicht gegeben.

Wertminderung:

0,00 €

Fertigstellung Wohnhausanbau:

Für die Verkehrswertermittlung wird gem. ImmoWertV unterstellt, dass der im Rohbau befindliche Wohnhausanbau zum Bewertungsstichtag fertig gestellt ist, da er sonst im Ertragswertverfahren keine Berücksichtigung finden könnte. Die Kosten für die Gebäudefertigstellung werden an dieser Stelle zum Abzug gebracht.

Wertminderung: $81\text{m}^2 \text{ (BGF)} \times 1.300 \text{ €/m}^2 = 105.300 \text{ €} =$

rd. **105.000 €**

9.0 Verkehrswert

Ergebnis:

Werte	Bodenwert	239.000 €
	Sachwert	540.000 €
	Ertragswert	422.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	422.000 €
Vergleichsparameter	EUR/m ² Mietfläche	326 €
	x-fache Jahresrohertrag	8,14
Mietfläche	Wohnen	297 m ²
	Gewerbe	998 m ²
	Gesamt	1.295 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	51.829 €
	Jahresreinertrag	38.773 €
Liegenschaftszins		7,00 %
Bewirtschaftungskosten		25,19 %

Der Verkehrswert der Liegenschaft Kriesebyfeld 1, 24354 Rieseby wird unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 festgelegt auf rd.

422.000,00 €

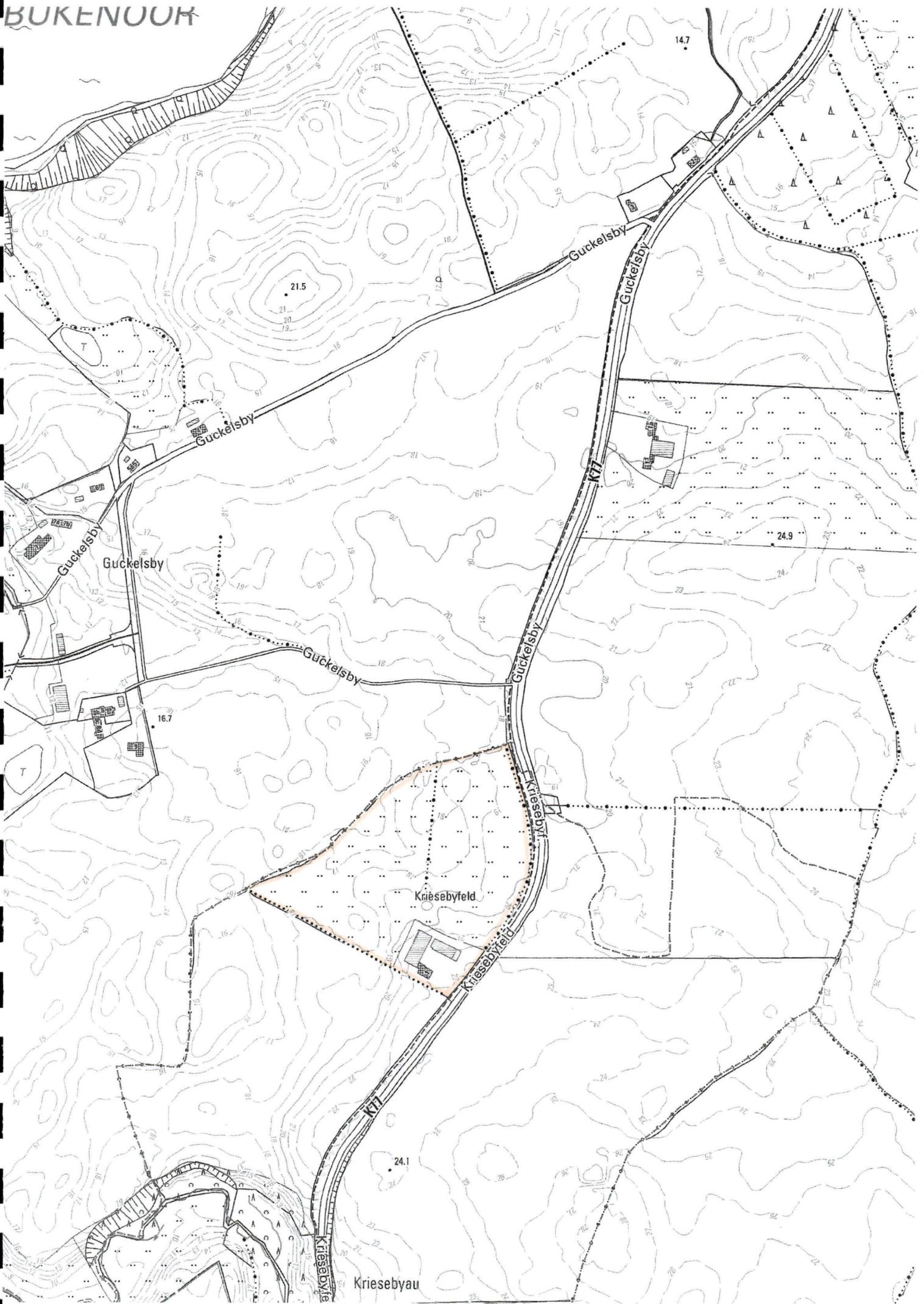
(-vierhundertzweiundzwanzigtausend- Euro)

Vorstehendes Gutachten haben wir aufgrund persönlicher, eingehender Besichtigung aufgestellt.

Wir versichern, dass wir an obiger Sache unbeteiligt sind, am Ergebnis kein wirtschaftliches Interesse haben und das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt haben.

Rendsburg, 26.05.2025


.....
P. Wittorf - Architekt -



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 04.12.2024

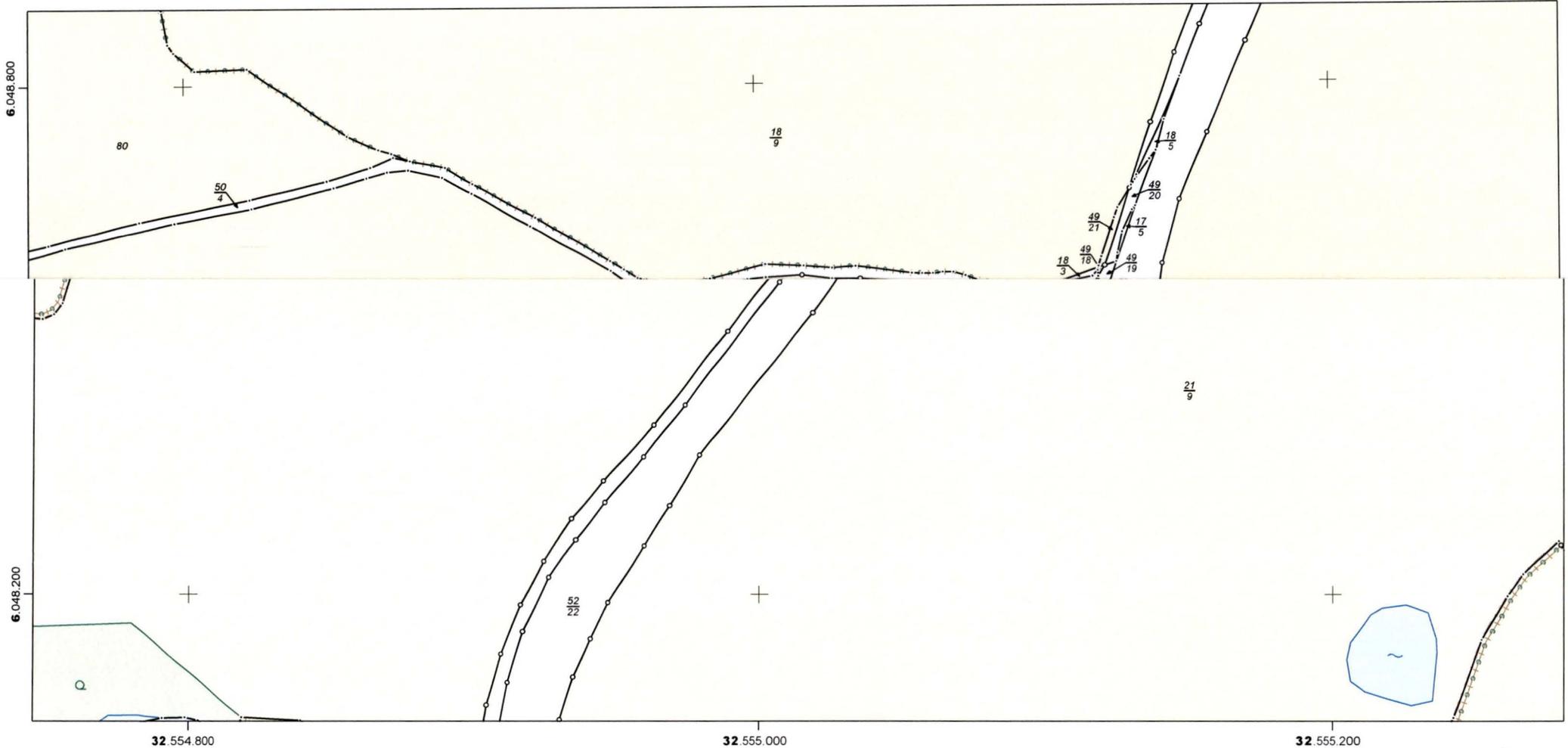
Flurstück: 140
Flur: 1
Gemarkung: Krieseby

Gemeinde: Rieseby
Kreis: Rendsburg-Eckernförde



Erteilende Stelle: Katasteramt
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel

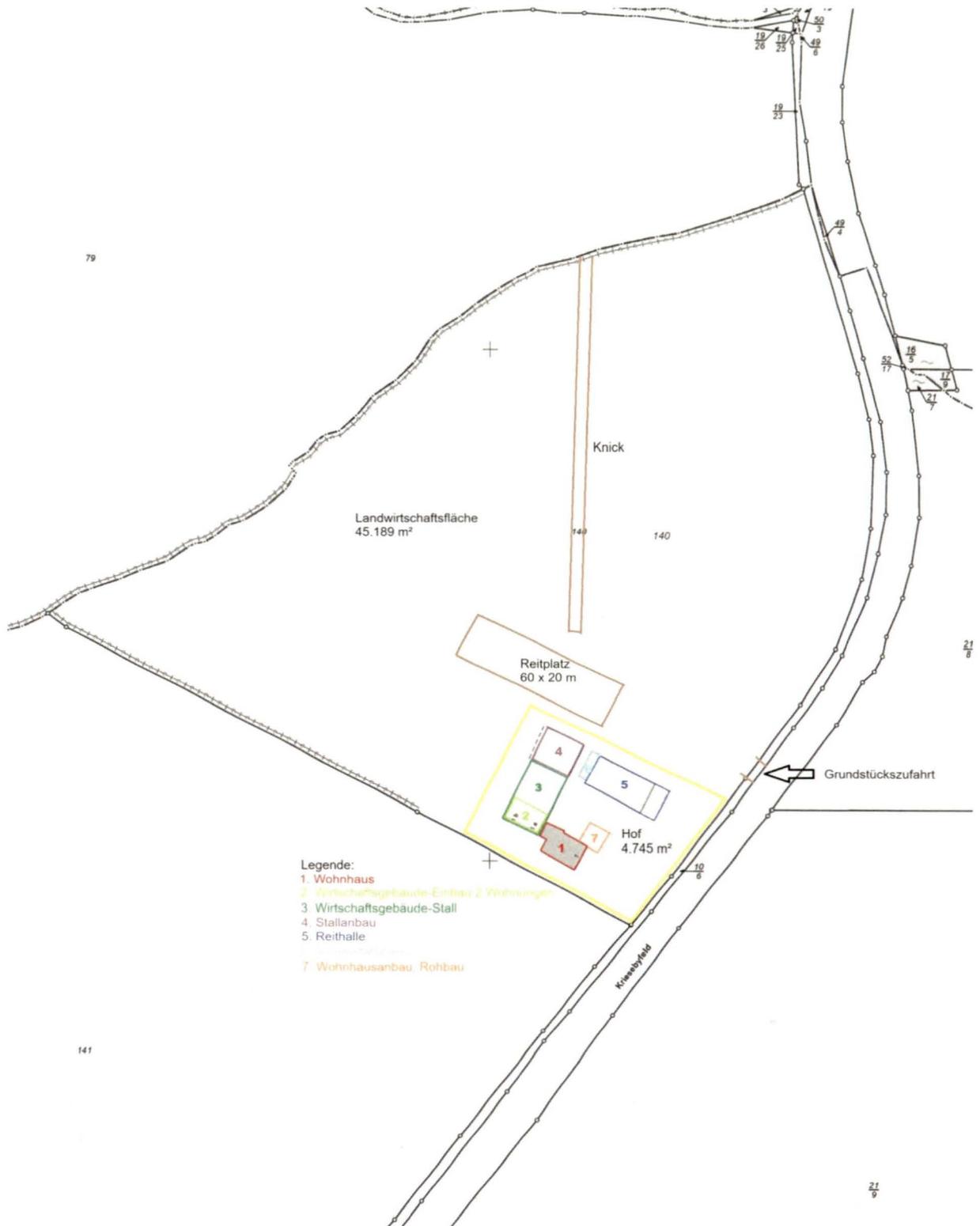
Telefon: 0431 23763-0
E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de



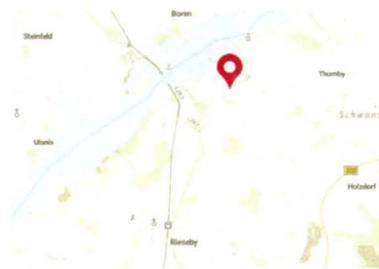
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



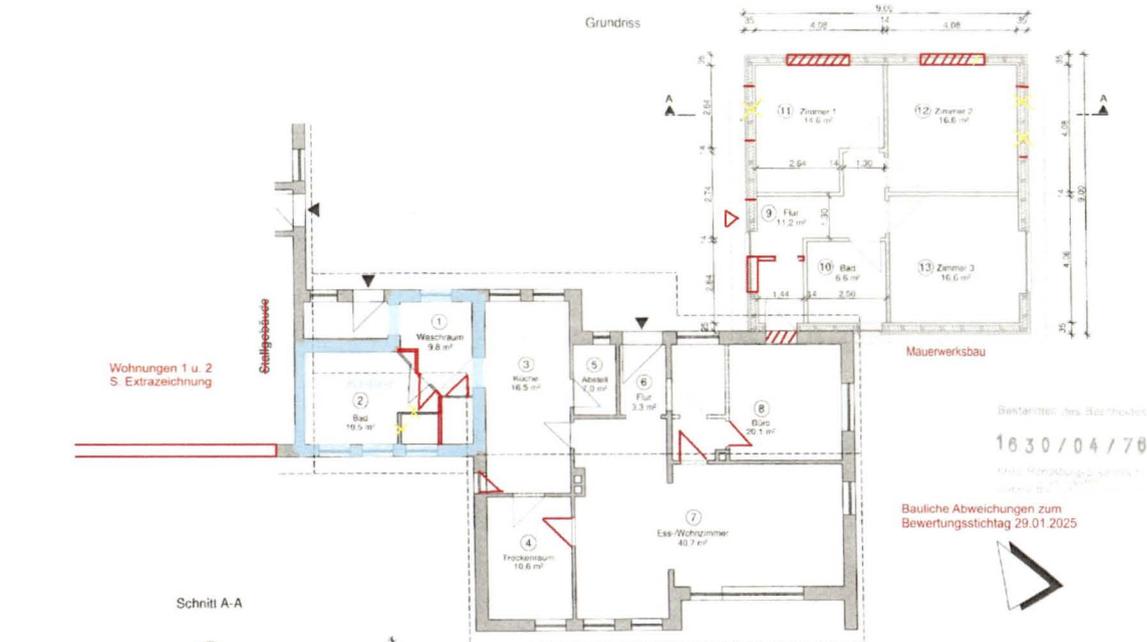
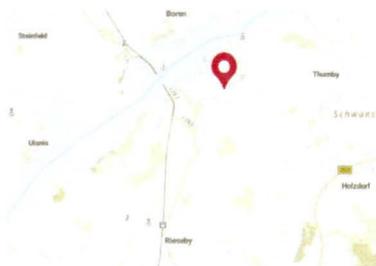
Geschäftsnummer: 2 K 17/24
Objekt: Reiterhof
Ort: Kriesebyfeld 1,
24354 Rieseby



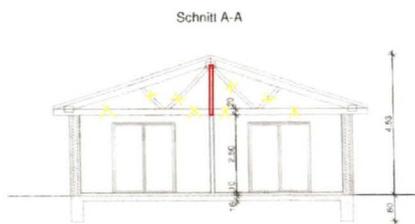
Geschäftsnummer: 2 K 17/24
 Objekt: Reiterhof
 Ort: Kriesebyfeld 1,
 24354 Rieseby



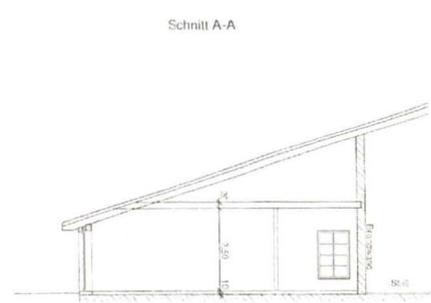
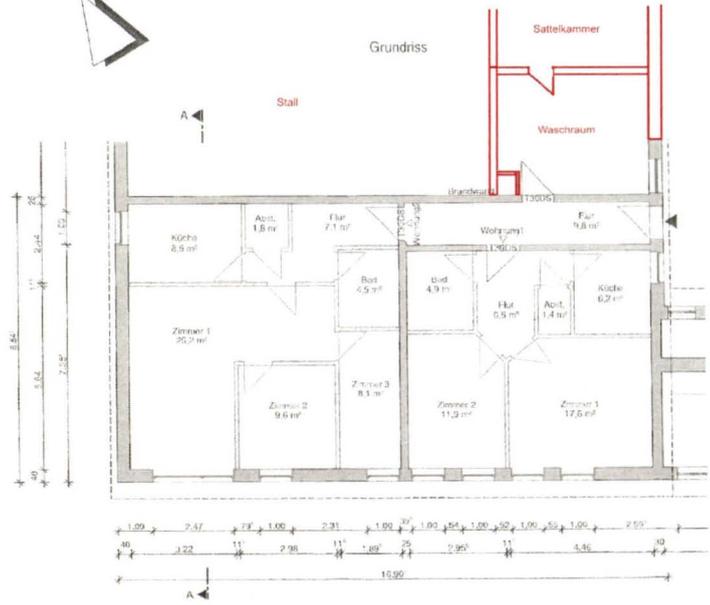
Geschäftsnummer: 2 K 17/24
Objekt: Reiterhof
Ort: Kriesebyfeld 1, 24354 Rieseby



Bestandteil des Beschlides
1630/04/78
 Kreis Rendsburg-Eckernförde
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Bauliche Abweichungen zum
 Bewertungsstichtag 29.01.2025



BAUANTRAG		Er	25.04.2019		
DARSTELLUNG	Grundriss / Schnitt	INDEX	26.02.2019	ERGENPRUF	GEPFRUFT
BAUVORLAGE	Anbau an vorhandenes Wohnhaus Kriesebyfeld 1 24354 Rieseby	DATUM			
BAUWERK		PROJEKT Nr.	19014	BLATT Nr.	4021
		DATUM	01.02.2019		



Bauliche Abweichungen zum
 Bewertungsstichtag 29.01.2025
 Bestandteil des Beschlides
1630/03/78
 Kreis Rendsburg-Eckernförde
 Untere Bauaufsichtsbehörde

BAUANTRAG					
DARSTELLUNG	Grundriss / Schnitt	INDEX	DATUM	ERGENPRUF	GEPFRUFT
BAUVORLAGE	Umbau Stallfläche zu zwei Wohnungen Kriesebyfeld 1 24354 Rieseby	DATUM			
BAUWERK		PROJEKT Nr.	19014	BLATT Nr.	
		DATUM	01.02.2019		



01 Kreisstraße K 77,
Blick Richtung Südwesten

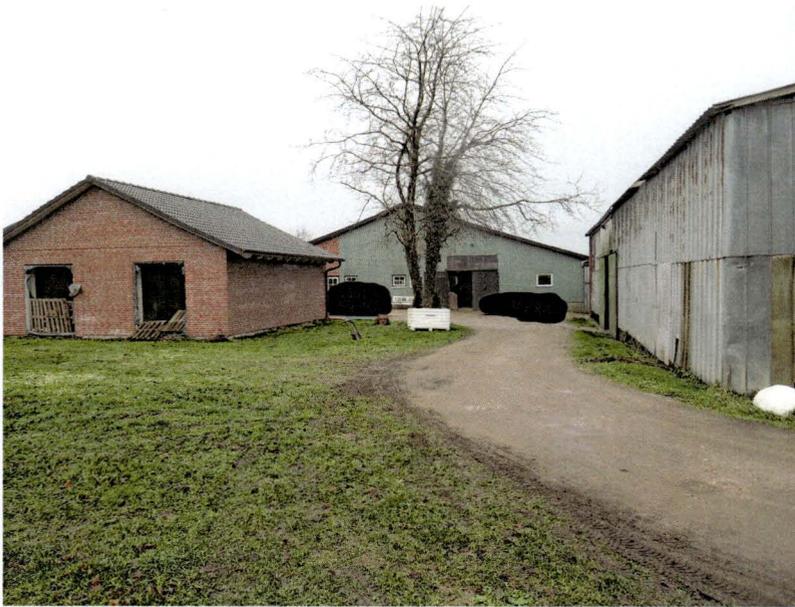


02 Einfahrt von der K 77 zum
Objekt Kriesebyfeld 1,
Blick Richtung Nordwesten



03 Zufahrt zum Reiterhof

04 Südostansicht



05 Südansicht



06 Wohnhaus Südansicht





07 Wohnhaus u. Anbau
Südostansicht



08 Wohnhaus Südwestansicht



09 Satellitenschüssel auf dem
Knick an der Südwestgrenze



10 Wohnhaus, Zwischentrakt
zum Wirtschaftsgebäude
Südwestansicht



11 Zwischentrakt, Tür zur
Küche



12 2 Nebenwohnungen im
Wirtschaftsgebäude,
Südwestansicht

13 Blick Richtung Nordwesten



14 Reithalle, Südwestansicht



15 Reithalle Ostansicht





16 Reithalle, Nordostansicht



17 Durchgang zwischen
Reithalle und
Wirtschaftsgebäude,
Blick Richtung Wohnhaus



18 Stallanbau am
Wirtschaftsgebäude
Ostansicht

19 Stallanbau Nordwestansicht



20 Wirtschaftsgebäude und Stallanbau Nordwestansicht



21 Blick zum westlichen Grundstücksbereich





22 Blick zum westlichen
Grundstücksbereich



23 Blick zum nordwestlichen
Grundstücksbereich



24 Blick von der Grundstückszufahrt zum Reitplatz
Richtung Westen



25 Einzäunung Reitplatz



26 Blick zum nordöstlichen
Grundstücksbereich



27 Blick zurück zur
Grundstückszufahrt



28 Hofsituation Stall-Reithalle
Blick Richtung Nordwesten



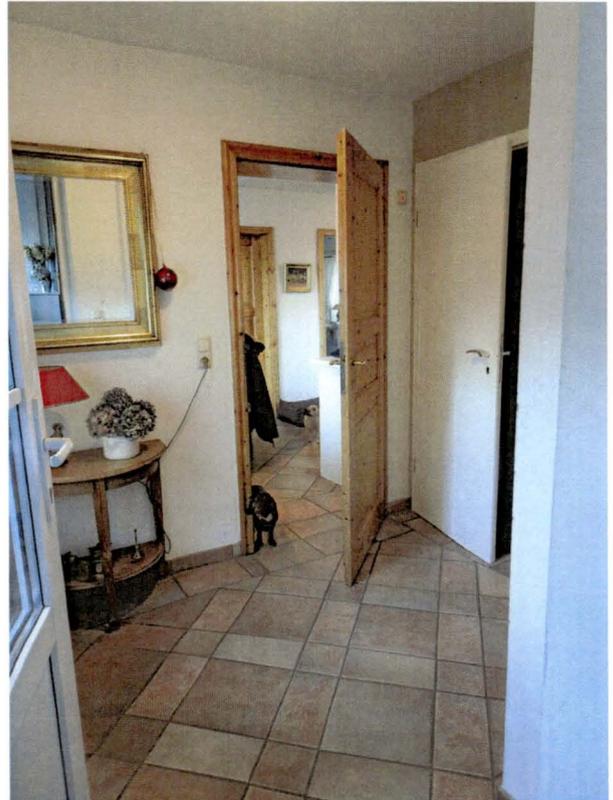
29 Hofsituation
Stall-Wohnhaus,
Blick Richtung Südwesten



30 Hofsituation
Wohnhaus und Anbau,
Blick Richtung Südosten



31 Nebeneingang Wohnhaus im
Zwischenbau



32 Blick Richtung Küche



33 Nebeneingang, ehm. Waschraum
mit Wasseranschluss



34 Bad im Zwischenbau



35 Bad



36 Bad



37 Bad



38 Türen zum Keller und zum Bad



39 Treppe zum Keller im Zwischenbau



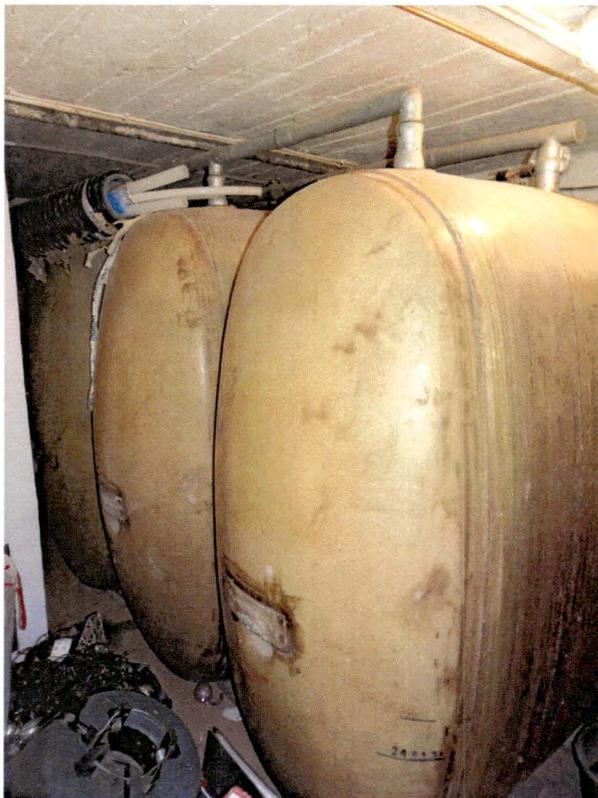
40 Heizungsraum im Keller unter dem Badezimmer



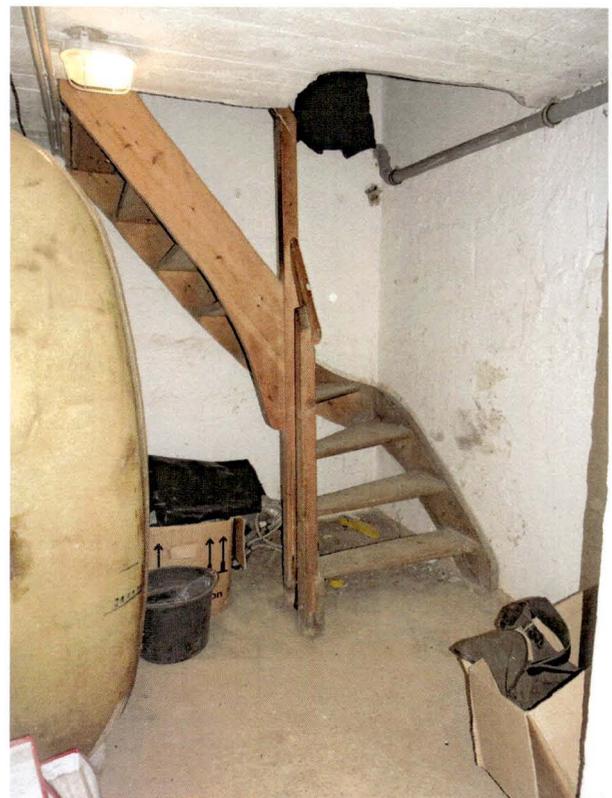
41 Heizungsanlage



42 Heizungsraum, Leitungen
zu den beiden Wohnungen
im Wirtschaftstrakt



43 Öltanks



44 Treppe zum Erdgeschoss



45 Küche



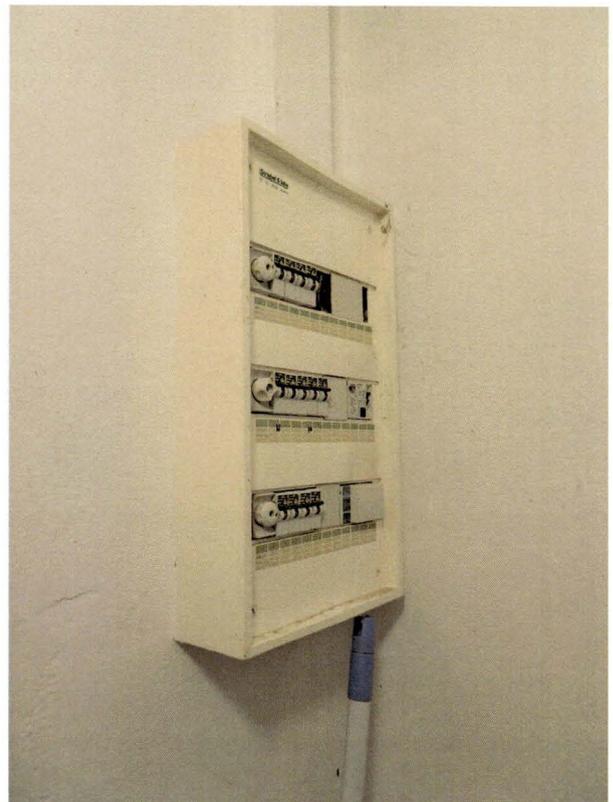
46 Küchentür in den Garten



47 Küche



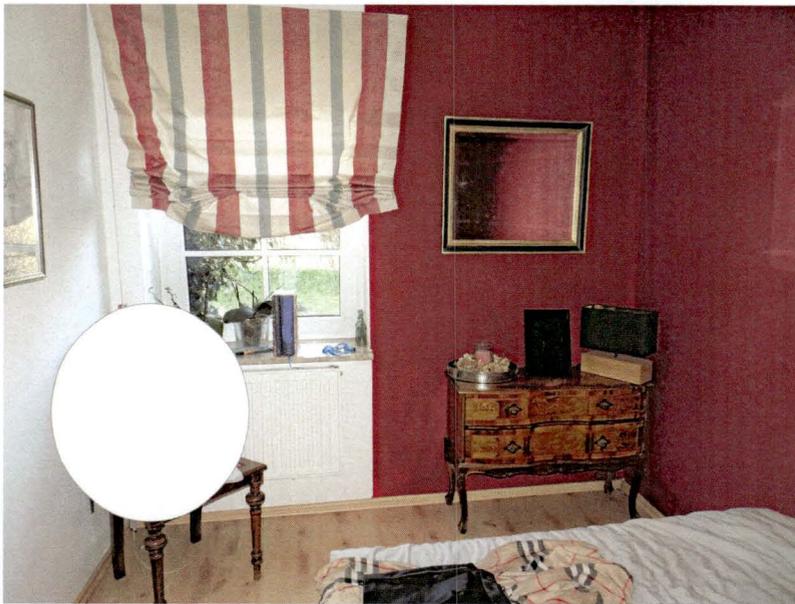
48 Abstellraum



49 Abstellraum, Sicherungskasten



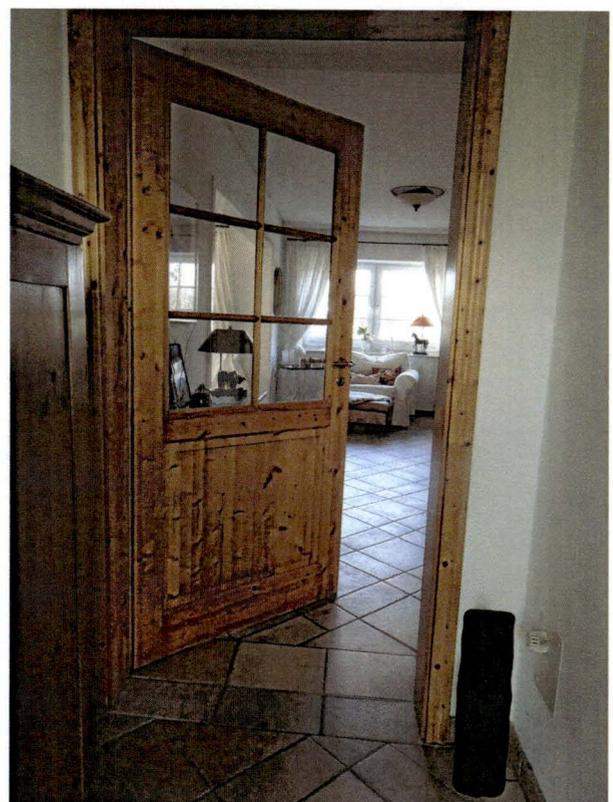
50 Esszimmer mit Blick zur
Küche und zum
Schlafzimmer 1



51 Schlafzimmer 1



52 Flur, ehem. Haupteingang



53 Flur, ehem. Haupteingang



54 Esszimmer



55 Ess-/Wohnzimmer



56 Wohnzimmer



57 Flur zum Ankleidezimmer



58 Ankleidezimmer



59 Schlafzimmer 2



60 Esszimmer, Blick zum
ehem. Eingang und zur
Bodentreppe



61 Dachboden Wohnhaus



62 Dachboden Wohnhaus



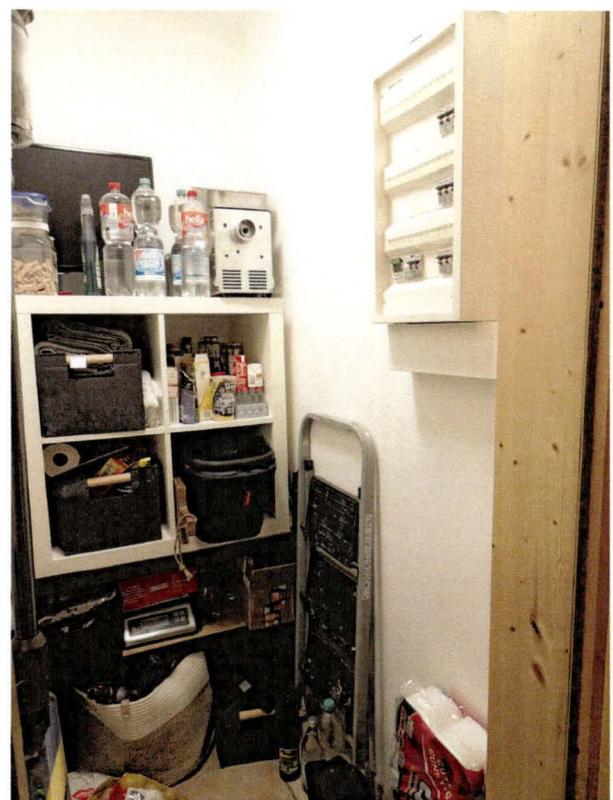
63 Eingang im Wirtschaftsgebäude zu den beiden Nebenwohnungen



64 Flur zu den Nebenwohnungen



65 Wohnung 1, Flur, Blick zum Wohnzimmer



66 Abstellraum, Sicherungskasten



67 Küche



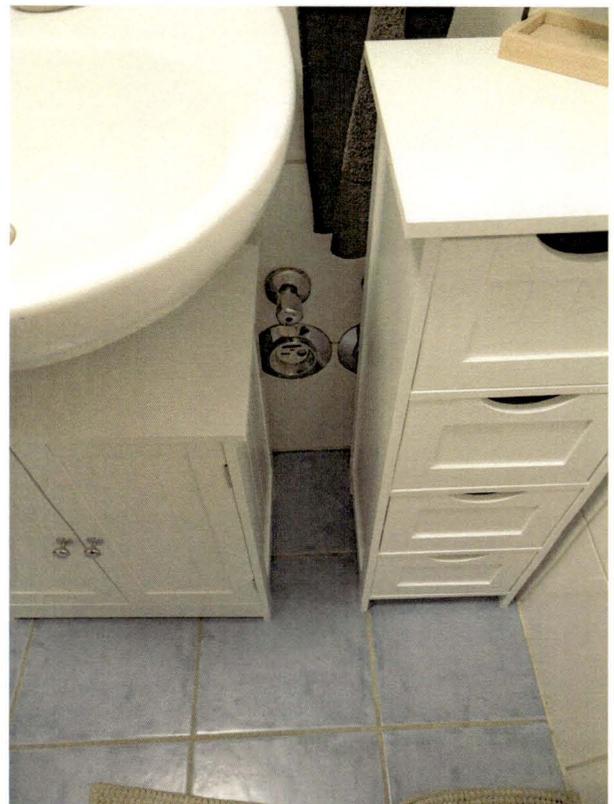
68 Küche



69 Flur



70 Bad



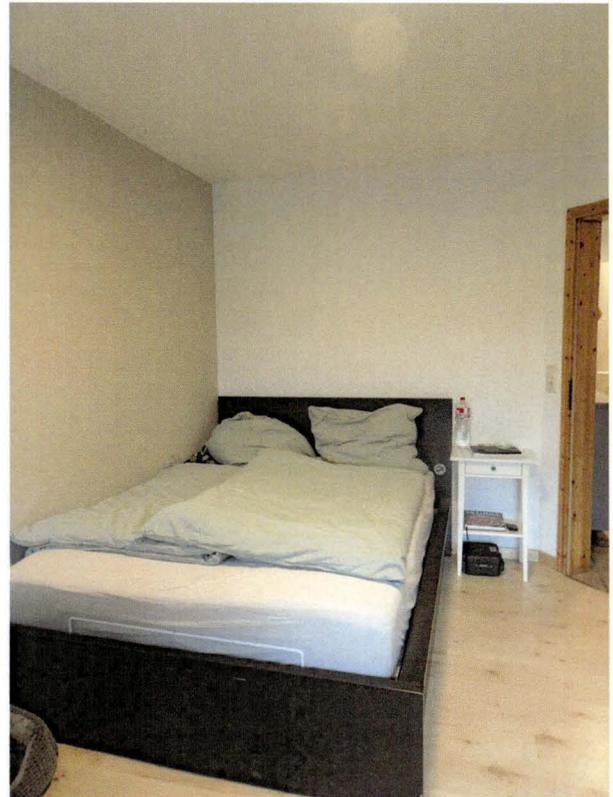
71 Bad



72 Bad



73 Schlafzimmer



74 Schlafzimmer



75 Schlafzimmer, Stockflecken
an den Fensterleibungen



76 Flur, Blick zur Wohnungseingangstür



77 Wohnzimmer



78 Wohnzimmer, Stockfecken
an den Fensterleibungen



79 Gemeinschaftlicher
Waschraum



80 Gemeinschaftlicher Waschraum



81 Anbau im Rohbau,
Eingang



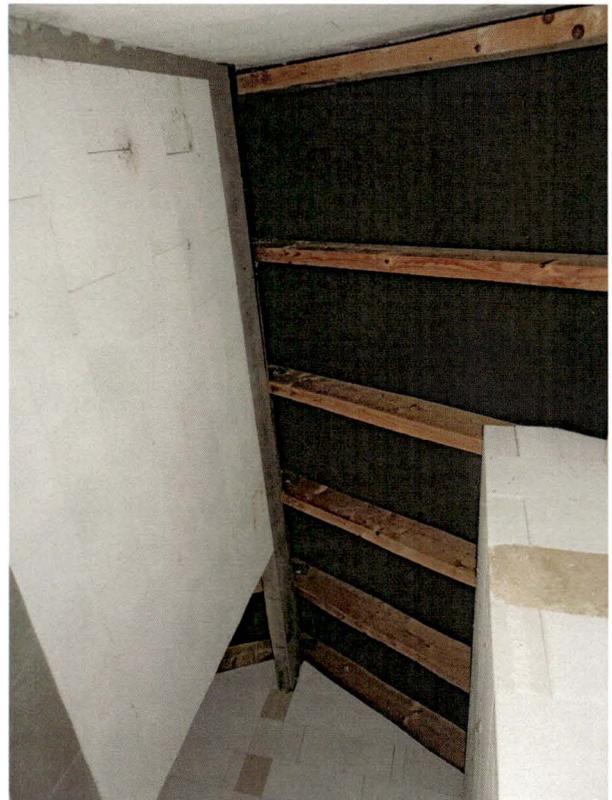
82 Eingang



83 Abgetrennter Flurbereich



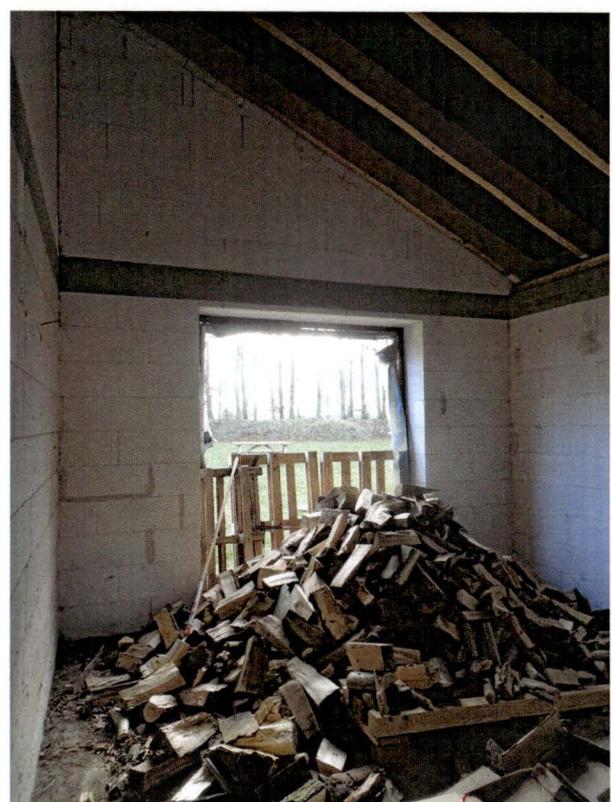
84 Blick aus dem Anbau Richtung Wohnhaus



85 Anbau, Blick zum Dachstuhl



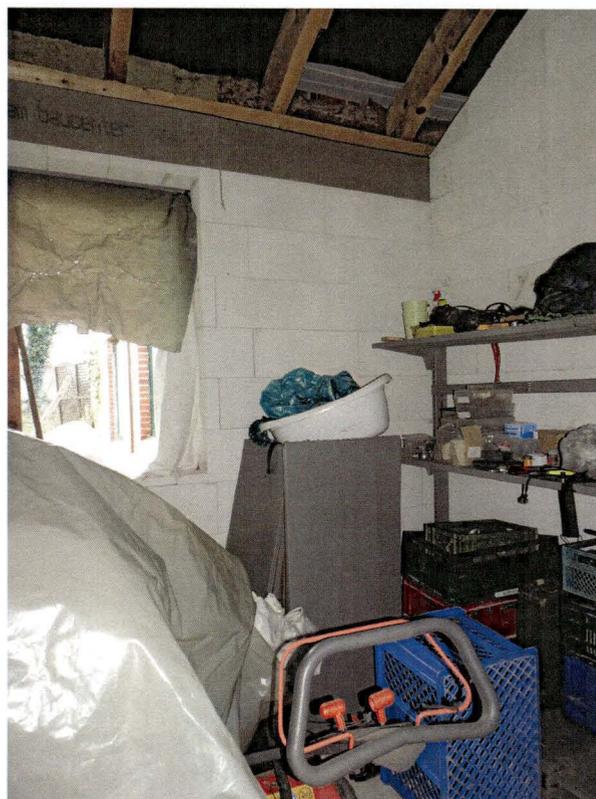
86 Zimmer 2



87 Zimmer 3



88 Blick aus Zimmer 2 Richtung Flur



89 Bad



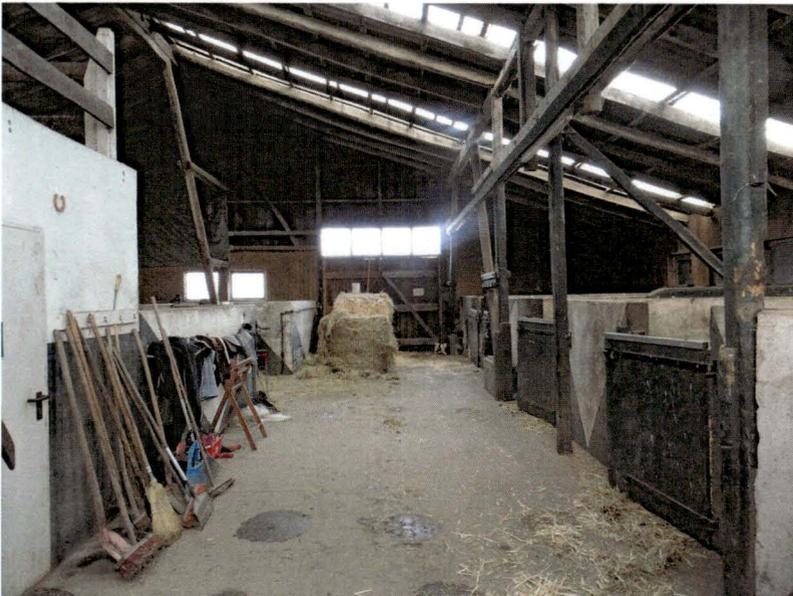
90 Flur



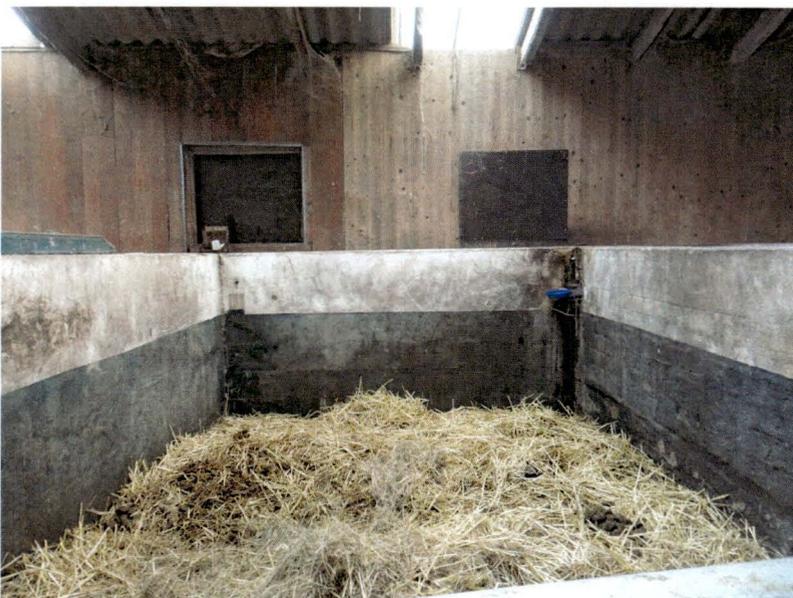
91 Zimmer 1



92 Wirtschaftsgebäude,
Tor zum Stall



93 Stall



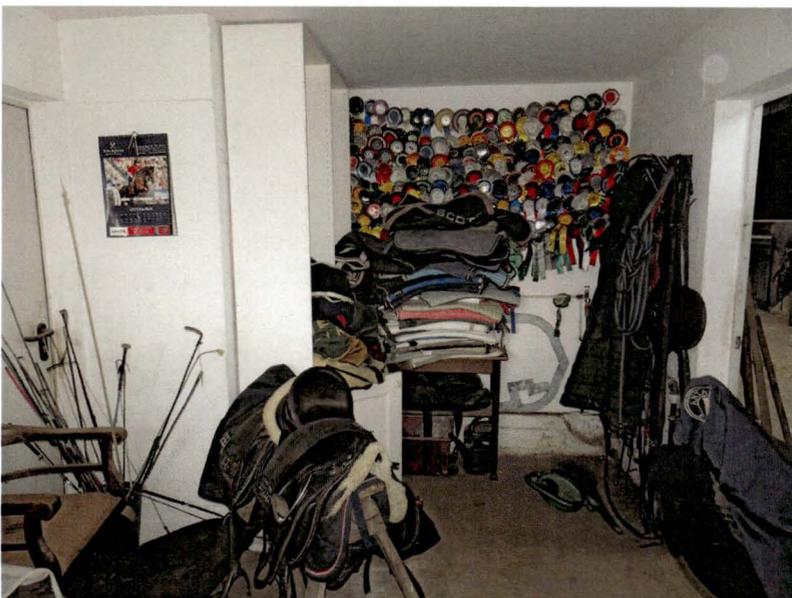
94 Pferdebox



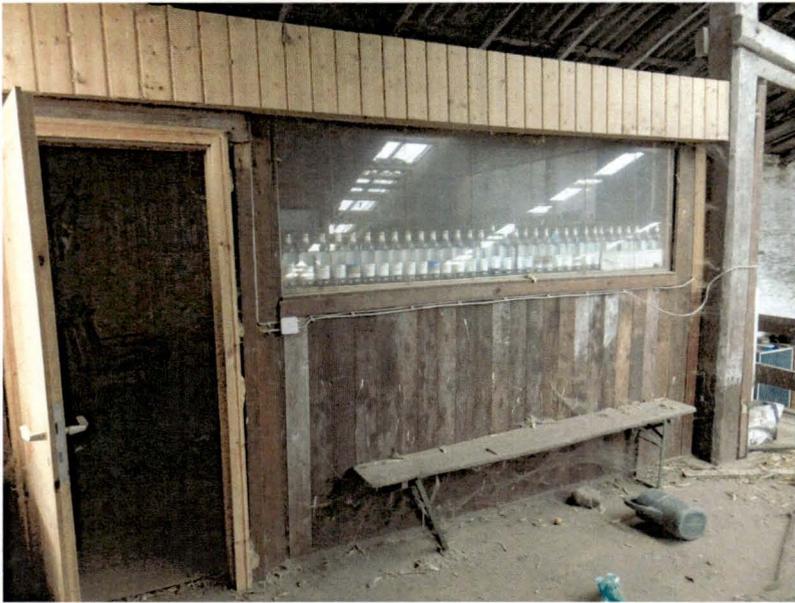
95 Blick zur Sattelkammer und zum Aufenthaltsraum



96 Sattelkammer



97 Sattelkammer



98 Aufenthaltsraum über der
Sattelkammer



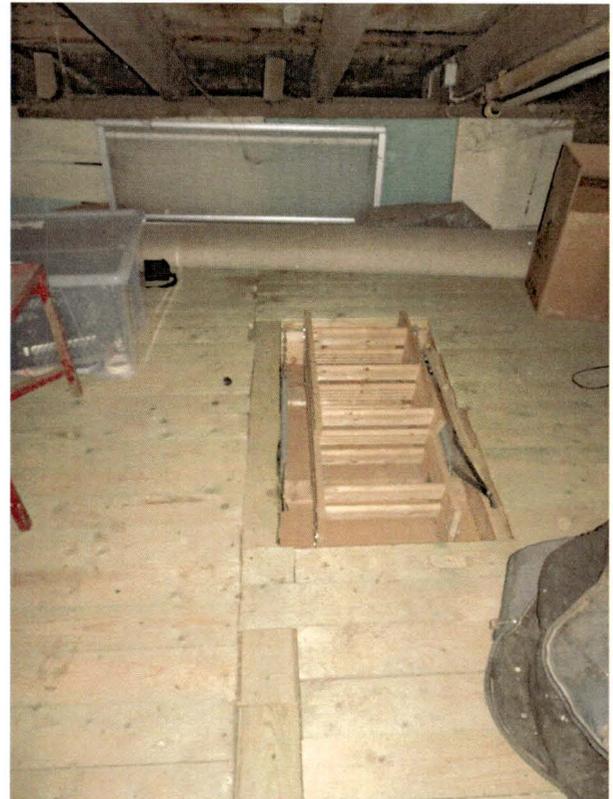
99 Aufenthaltsraum über der
Sattelkammer



100 Blick vom Aufenthaltsraum
über die Pferdeboxen



101 Ebene Aufenthaltsraum, Tür zum Dachboden über den Nebenwohnungen



102 Dachboden, Bodenluke zur Nebenwohnung 1



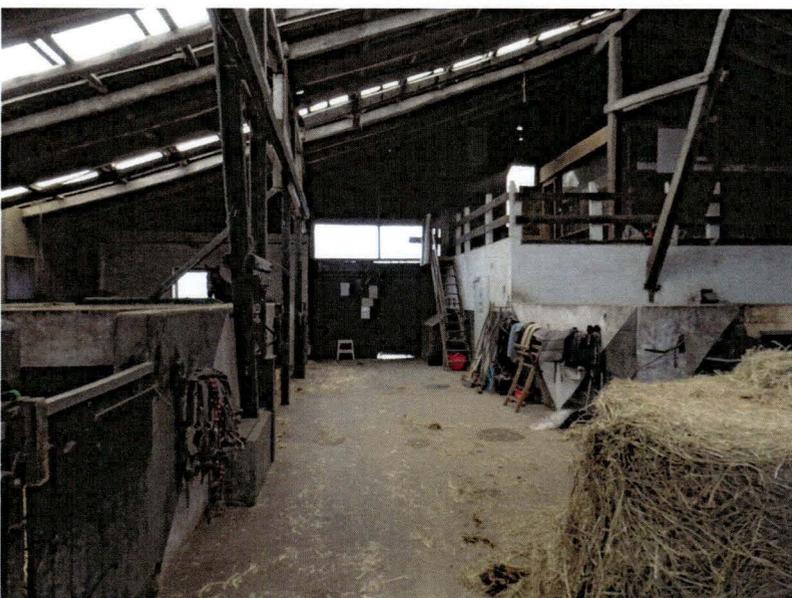
103 Dachboden



104 Blick über die Pferdeboxen



105 Blick über die Pferdeboxen



106 Blick zum Eingangstor



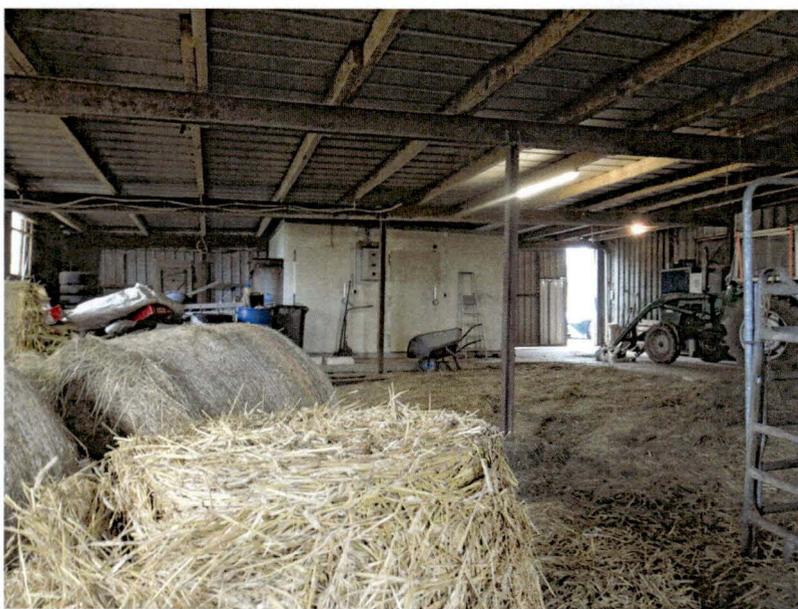
107 Stallanbau



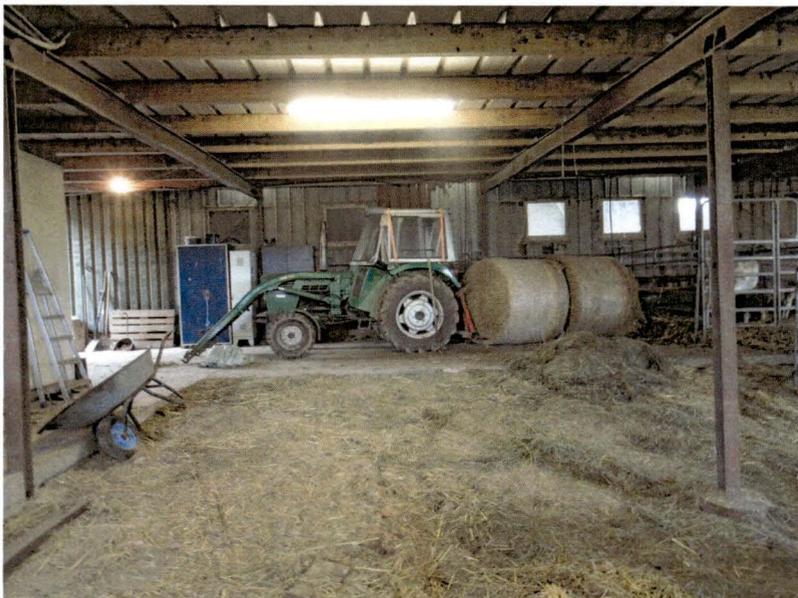
108 Stallanbau



109 Stallanbau, Blick zur
Kühlkammer



110 Stallanbau, Blick zum Eingangstor



111 Stallanbau



112 Stallanbau, Kühlkammer



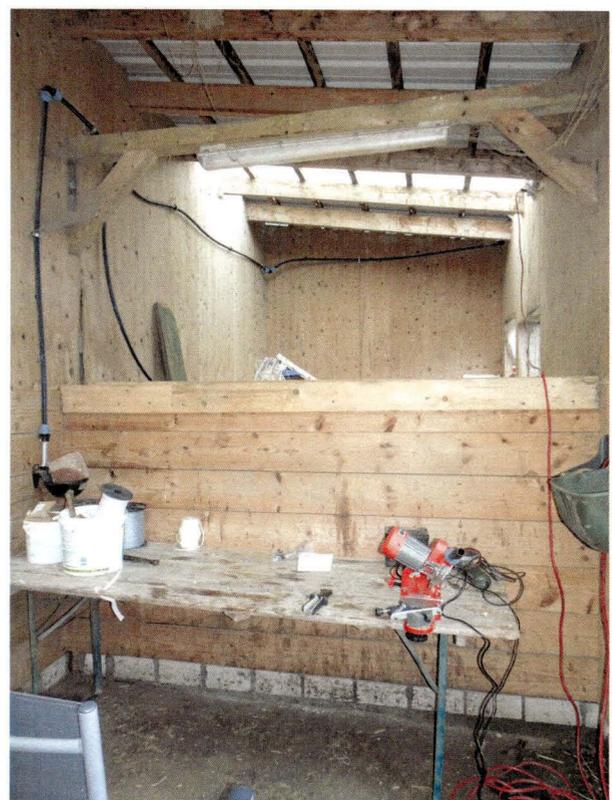
113 Innenraum Kühlkammer



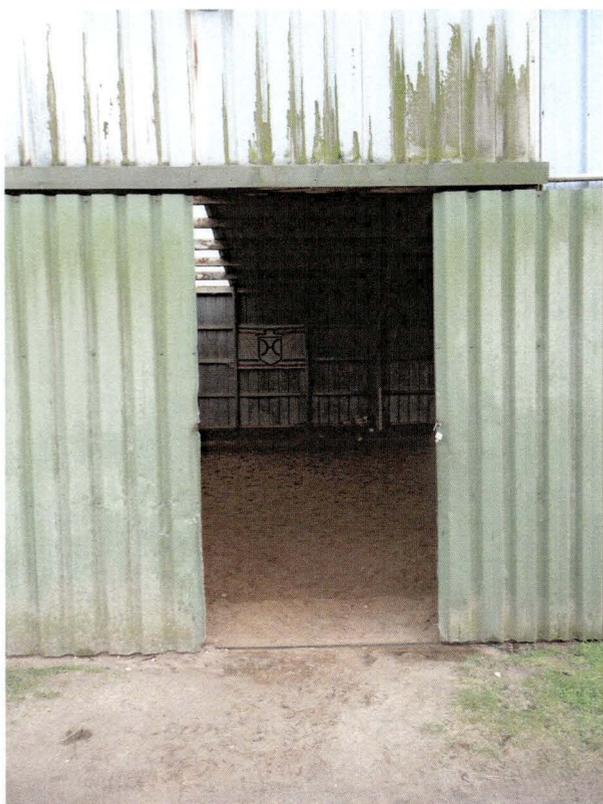
114 Durchfahrt zwischen Stallanbau und Anbau Reithalle



115 Anbau Reithalle



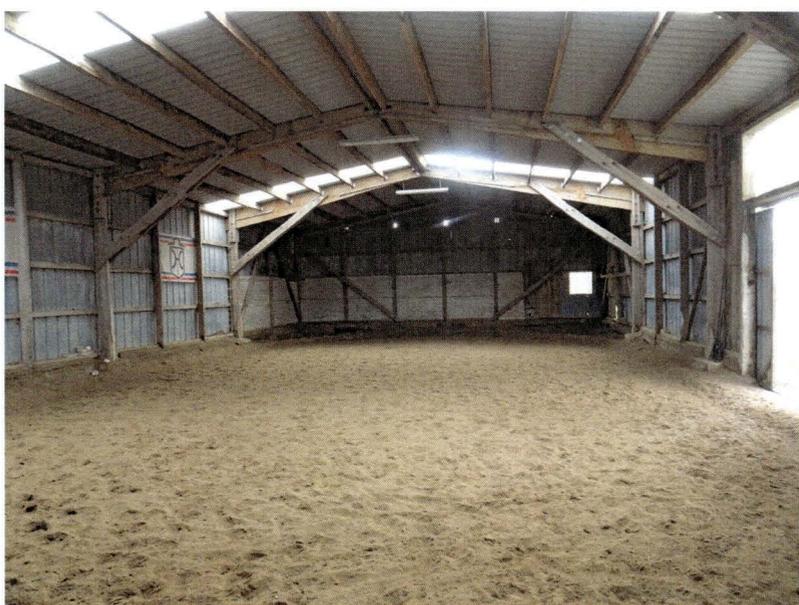
116 Anbau Reithalle, Innenraum



117 Tor zur Reithalle



118 Reithalle, Stromkasten



119 Reithalle



120 offener Graben am
Wohnhaus



121 Wohnhaus, Beschichtung
Dacheindeckung blättert ab