

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Lindewitt
Gemarkung:	Linnau
Lagebezeichnung:	Reetdachgebäude mit ehemaligem Stallbereich, Waldweg 8, 24969 Lindewitt – OT Linnau
Flur:	4
Flurstück:	41/5
Größe:	2.784 m ²
Grundbuch:	Linnau Blatt 103 BVNr. 2
Aktenzeichen:	50 K 31/25



Für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag 15.01.2026 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

324.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Wertermittlungstichtag	4
1.4 Qualitätsstichtag	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Bauleitplanung	7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	7
2.2.3 Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	11
2.3.2 Nutzung	11
2.3.3 Erschließungszustand	11
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.3.5 Gebäude	12
2.3.6 Außenanlagen	24
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	26
3.1 Grundlagen	26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2 Kaufpreissammlung	26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4 Literatur	26
3.2 Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	27
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3 Bodenwert	29
3.3.1 Vergleichswerte	29
3.3.2 Bodenrichtwerte	29
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	30
3.3.4 Gesamtbodenwert	30
3.4 Sachwertverfahren	31
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	38

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	39
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	39
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	42
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	42
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.5.5 Ertragswert	43
3.6 Zusammenfassung	43
3.7 Verkehrswert	44

- ┆ Anlagen:
- Übersichtskarten
 - Auszug aus der Katasterkarte
 - Flächenberechnungen
 - Zeichnungen aus der Bauakte
 - Fotodokumentation

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 18.11.2025 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 31/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Linnau Blatt 103 unter BVNr. 2 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Donnerstag, den 15.01.2026 in der Zeit von ca. 12.00 – 13.30 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Bewohner (Schwager der Eigentümerin)

Über den Betreuer der Eigentümerin konnte in Erfahrung gebracht werden, dass das Gebäude von ihrem Schwager bewohnt wird. Entsprechend war nach schriftlicher Ankündigung und telefonischer Abstimmung eine Innenbesichtigung des Objektes möglich.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 15.01.2026.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnungen und Baubeschreibungen aus der Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

Die anliegenden Zeichnungen dienen als Übersicht über die vorhandenen baulichen Anlagen. Im Bestand können Abweichungen gegeben sein, die nicht in allen Einzelheiten dokumentiert werden, sofern sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die vorliegenden Grundrisse entsprechen im Dachgeschoss vorwiegend dem Gebäudebestand. Im Erdgeschoss bestehen Abweichungen, die im Folgenden aufgeführt werden.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Lindewitt und dort im Ortsteil Linnau im Bereich Ostlinnaufeld, welcher etwa 2 km westlich des Hauptortes liegt. Lindewitt ist eine Gemeinde im Amt Schafflund im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein. Gelegen in der Schleswigschen Geest etwa 25 km südwestlich von Flensburg und etwa 8 km südlich von Schafflund erstreckt sich Lindewitt über eine Fläche von etwa 50 km² und wird von ca. 2.000 Menschen bewohnt. Kleinwiehe, Linnau, Lindewitt-Lüngerau, Riesbriek und Sillerup gehören zum Gemeindegebiet.

Verkehrsanbindung

Östlich der Gemeinde verläuft die Bundesautobahn 7 von Flensburg nach Hamburg. Eine Auffahrt ist über die Anschlussstellen Flensburg oder Tarp jeweils in etwa 10 bzw. 15 km Entfernung möglich. Südlich verläuft die Bundesstraße 200,

die Flensburg mit Husum verbindet und nördlich die Bundesstraße 199 von Flensburg nach Niebüll. Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busanbindungen geregelt, der nächste Bahnhof befindet sich in Tarp (Entfernung ca. 15 km) bzw. in Flensburg.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Der Ortsteil Linnau ist überwiegend ländlich geprägt. Im etwa 6 km entfernten Großenwiehe befinden sich verschiedene Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Banken, Handwerksunternehmen und Fachgeschäfte. Zwei Schulen, zwei Kindergärten, eine Veranstaltungs- und eine Multifunktionshalle, Supermärkte, ein Gasthof und eine Bäckerei sind ebenfalls ansässig. Weitere Möglichkeiten sind zum Teil in Schafflund sowie weiterführende Schulen und ergänzende Infrastruktur in der Stadt Flensburg zu finden.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage ist lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Der Waldweg ist ein- bis zweispurig ausgebaut, asphaltiert und als durchfahrtbeschränkte Straße eingerichtet. Abgetrennte seitliche Gehwege bestehen nicht sondern lediglich Grünstreifen. In der unmittelbaren Umgebung des Wertermittlungsobjektes existieren mehrere Wohngebäude, ansonsten finden sich umliegend landwirtschaftliche Flächen. In Sichtweite liegen zudem Windkraftanlagen. Es handelt sich insgesamt um eine ländliche Wohnlage.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan und eine Satzung existieren nicht. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Als Außenbereich gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist, noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Die Kopie des Grundbuches wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

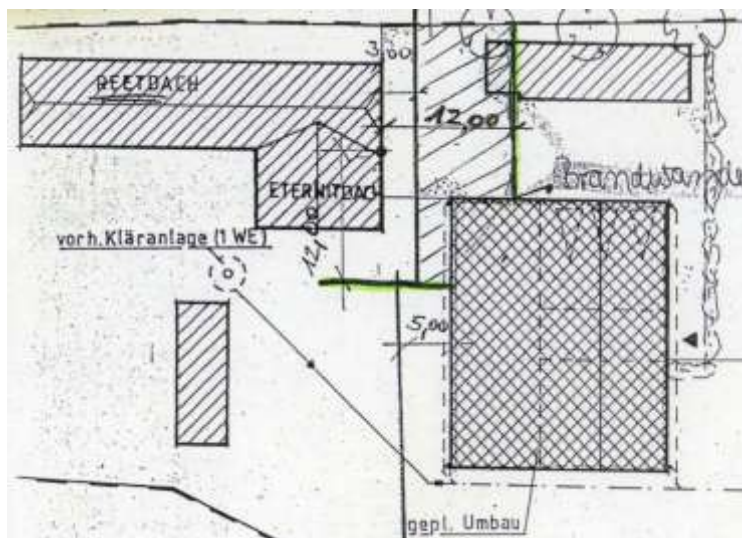
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Flensburg, Az.: 50 K 31/25); eingetragen am 09.10.2025.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

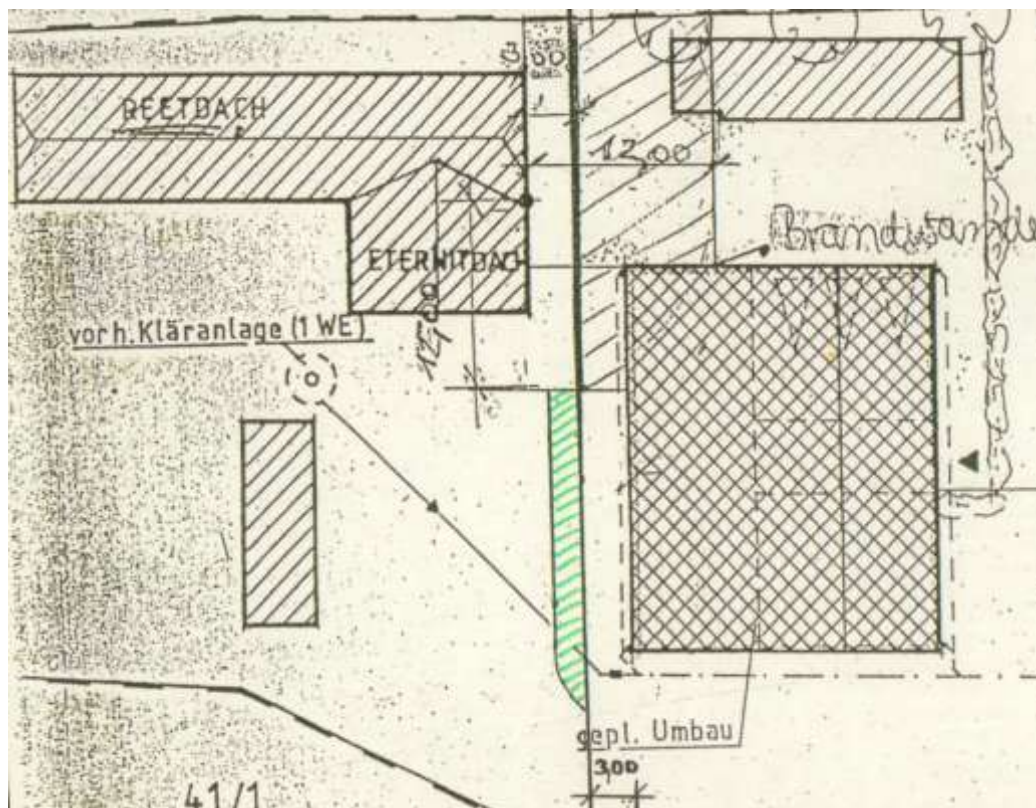
Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt. Die schriftliche Auskunft vom 06.01.2026 hat ergeben, dass insgesamt drei Baulasten im Baulastenblatt Nr. 47 lfd. Nr. 1, 2 und 3 zu Lasten des Grundstücks eingetragen sind. Diese lauten wie folgt:

Baulastverzeichnis von <u>Lindewitt</u>		Baulastblatt Nr. <u>47</u>	Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Waldweg 8</u>		<u>41/5, 41/6</u>	
Gemarkung <u>Linnau</u>		Flur <u>4</u>	Flurstück <u>41/2</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>Für den Fall einer grundbuchlichen Abschreibung einer oder mehrerer Wohnungen von der ehemaligen Hofstelle wird die Verpflichtung übernommen, daß diese Wohnung oder diese Wohnungen auf die nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 3 Maßnahmen-gesetz höchstens zulässigen 3 Wohnungen angerechnet wird bzw. werden.</p> <p>Eingetragen am 01.09.1993 Aufgrund der Eintragungsverfügung 23.08.1993 <i>Ahlert</i> (Ahlert)</p>	3643	
2	<p>Verpflichtung, auf dem östlichen Trennstück aus dem Flurstück 41/2 innerhalb eines Abstandes von 12,00 m zu dem Reetdachhaus auf dem westlichen Trennstück aus dem Flurstück 41/2 keine weiteren Gebäude zu errichten und keine baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden vorzunehmen (s. anl. Lageplan)</p> <p>Eingetragen am 01.03.1994 Aufgrund der Eintragungsverfügung vom 16.02.1994 <i>Ahlert</i> (Ahlert)</p>	3263 (Immunitätssetzung d. Zählung. 20/0)	



Baulastenverzeichnis von Lindewitt		Baulastenblatt Nr. 47	Seite 2
Grundstück Waldweg 8			41/5
Gemarkung Linnau		Flur 4	Flurstück 41/8
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
3	<p>Nach Durchführung der Grundstücksteilung hält das ehemalige Wirtschaftsgebäude auf dem östlichen Trennstück aus dem Flurstück 41/2 den erforderlichen westlichen Grenzabstand von 5,00 m nicht ein. Die fehlende Abstandsfläche wird, wie im anl. Lageplan dargestellt, in einer Breite von 2,00 m und einer Länge von 17,00 m zuzügl. Zirkelschlag auf das westliche Trennstück aus dem Flurstück 41/2 übernommen.</p> <p>Eingetragen am 04.07.1994 Aufgrund der Eintragungsverfügung vom 16.06.1994 Voller (Ahlert)</p>	3912 Linnau-Messung al. Zuteilung. 20/6.01 Lc	



Aus den Eintragungen ergeben sich nach Auffassung des Sachverständigen im Bestand keine erkennbaren bzw. abzuleitenden wertrelevanten Einflüsse. Entsprechend bleiben die Baulasten bei der Bewertung unberücksichtigt.

Altlasten

Die Abfrage beim Altlastenkataster wird durch das Amtsgericht vorgenommen. Sofern hier Eintragungen existieren, werden diese durch das Gericht bekannt gegeben. Eventuelle Auswirkungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein geführt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 2.784 m² große Grundstück hat eine unregelmäßige annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 48 m bzw. 41 m und die Breite im Mittel ca. 62 m. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Reetdachgebäude mit ehemaligem Stallteil (südöstlicher Bereich) bebaut. Das Gebäude verfügt insgesamt über ein Erd- und ein Dachgeschoss. Im Bestand existiert im westlichen Teil jeweils eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss. Der östliche Bereich im Erdgeschoss ist nicht abschließend ausgebaut und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Im östlichen Dachgeschoss bestehen eine Galerie, ein großer Büroraum und mehrere kleinere Nebenräume. Südlich des o.g. Gebäudes liegt ein massives Schuppengebäude mit seitlich angesetztem Doppelcarport. Die nicht überbauten und befestigten Flächen sind überwiegend mit Rasen und Anpflanzungen angelegt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude im Erdgeschoss vom Schwager der Eigentümerin und im Dachgeschoss von einem Bekannten bewohnt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Waldweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasser mit Anschluss an Hauskläranlage
- Regenwasser versickert

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes geht laut Auskunft beim Ortstermin auf das Jahr 1770 zurück. Beim Bauamt des Kreises Schleswig-Flensburg waren Bauakten erhältlich, in denen im Wesentlichen folgende Maßnahmen dokumentiert sind:

- ca. 1994 Einbau Büroraum mit Nebenräumen (EG) im Stallteil
- ca. 1995 Ausbau Dachgeschoss
- ca. 2001 Nachtrag zum Ausbau Dachgeschoss

Der Ausbau der Büroräume im Erdgeschoss (Maßnahme aus 1994) wurde nicht abschließend fertiggestellt bzw. gemäß den Zeichnungen umgesetzt. Dieser Bereich befindet sich im Bestand in einem rohbauähnlichen Zustand.

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes beläuft sich insgesamt auf rd. 482 m². Hiervon fallen auf die einzelnen Bereiche folgende Größen:

Erdgeschoss:

Wohnung EG rd. 144 m²

Diele 2 / Treppenhaus rd. 12 m²

Nicht ausgebauter Bereich rd. 150 m²

Dachgeschoss:

Wohnung DG rd. 74 m²

Sonstiges rd. 102 m²

Die o.g. Zahlen wurden aus der Bauakte entnommen bzw. durch eigene überschlägige Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen und Unterlagen ergänzt (Wohnung Erdgeschoss).

Diese Angaben stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnung: Diele 1 (rd. 14,4 m²), Flur (rd. 5,5 m²),
Bad 1 (rd. 3,7 m²), Zimmer (rd. 21,3 m²), Küche/Essen
(rd. 26 m²), Flur (rd. 5,7 m²), Abstellraum (rd. 3,7 m²),
Bad 2 (rd. 4,2 m²), Wohnzimmer (rd. 35 m²), Windfang
(rd. 2 m²), Zimmer (rd. 11,4 m²), Zimmer (rd. 11,4 m²)

Sonstiges: Diele 2 / Treppe ins Dachgeschoss (rd.
11,9 m²)

Nicht ausgebauter Bereich: Flurbereich, Waschküche,
Heizungsraum, 4 Räume (insgesamt rd. 150 m²)

Dachgeschoss:

Wohnung: Gang (rd. 8,1 m²), Bad (rd. 11,9 m²), Wohn-
küche (rd. 31,6 m²), Schlafen (rd. 22,6 m²)

Sonstiges: Galerie (rd. 53 m²), WC, (rd. 3,5 m²), Ab-
stellraum (rd. 2,2 m²), Büro (rd. 40,8 m²), Teeküche
(rd. 2,8 m²)

Grundrisse:

Die vorliegende Zeichnung vom Dachgeschoss ent-
spricht im Wesentlichen dem Bestand. Im Erdge-
schoss finden sich insbesondere im nicht ausgebauten
Bereich Abweichungen, die in der anliegenden Grund-
risszeichnung skizzenhaft festgehalten sind.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk d= ca. 24 cm mit Putz und Anstrich Nicht ausgebauter Bereich: 24 cm massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich, innen 10 cm Porenbeton
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, im Dachgeschoss Leichtbauwände mit Gipskartonbeplankung
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau Nicht ausgebauter Bereich: Sohlplatte
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenaufbau, Dielung, Trockenestrich Nicht ausgebauter Bereich: Dämmung in der Balkenlage (nicht verkleidet), Dielung, Trockenestrich
Dachschrägen:	Dämmung zwischen und unter den Sparren, Sparschalung, Gipskartonplatten
Dachform:	Straßenseitiger Gebäudeteil: Krüppelwalmdach mit Reeteindeckung und Gauben Rückwärtiger Gebäudeteil: Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Holz
Geschosstreppe:	Offene Kiefernholztreppe
Innentüren:	Kiefernholztüren, ältere Holzkassettentüren mit Anstrich
Fenster:	Westlicher Teil: Holzkastenfenster, außen Einfachverglasung mit Sprossenteilung, innen Isolierverglasung; ansonsten vorwiegend Holzfenster mit Sprossenteilung und Isolierverglasung (Dachgeschoss) bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und stellenweise einfache Metall-Stallfenster (nicht ausgebauter Bereich im Erdgeschoss)
Außentüren:	Holztüren mit Einfachverglasung, Eingangselement Diele 2 aus Holz mit Isolierverglasung, Kunststofftür mit Isolierverglasung (nicht ausgebauter Bereich im Erdgeschoss)
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Plattenheizkörper, teilweise Fußbodenheizung (Wohnung EG)
Beheizung:	Ältere Ölfeuerungsanlage laut Auskunft aus ca. 1995 mit Warmwasserspeicher und Kunststofföltanks

Raumbeschreibung:

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	<u>Wohnung:</u> Diele 1, Flur, Bad 1, Zimmer, Küche/Essen, Flur, Abstellraum, Bad 2, Wohnzimmer, Windfang, Zimmer, Zimmer <u>Sonstiges:</u> Diele 2 / Treppe ins Dachgeschoss
Wandverkleidungen:	Rauhfaser oder Putz und Anstrich; Tapeten; Küche: Fliesenschild; Bäder: Fliesen raumhoch
Deckenverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich; Tapeten; Holzbalken und Holzdielung
Fußböden:	Fliesen, Terrazzo, Teppichboden, PVC-Belag; Bäder: Fliesen
Bad 1:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, geflieste bodengleiche Dusche mit Bodenablauf
Bad 2:	Eckbadewanne (Whirlpool), Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Handtuchheizkörper
Küche:	Ältere Küchenzeile, Küchenofen (Küchenhexe)
Sonstiges:	Diele 2 mit separater Eingangstür und Treppe ins Dachgeschoss; im Bereich der Wohnung betragen die lichten Raumhöhen tlw. nur etwa 2,00 m; Wohnzimmer umlaufend mit Einbauschränken; 2 Kachelöfen, die laut Auskunft noch betrieben werden dürfen

<u>Räume:</u>	<u>Nicht ausgebauter Bereich:</u> Flurbereich, Waschküche, Heizungsraum, 4 Räume
Wandverkleidungen:	Mauerwerk, überwiegend unverputzt
Deckenverkleidungen:	Offene Holzbalkendecke mit Dämmung
Fußböden:	Betonsohle
Sonstiges:	Ölfeuerungsanlage, Warmwasserspeicher, Kunststoff-öltanks

Dachgeschoss:

<u>Räume:</u>	<u>Wohnung:</u> Gang, Bad, Wohnküche, Schlafen
Wandverkleidungen:	Gipskartonplatten und Anstrich; Bad: Fliesen; Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Gipskartonplatten und Anstrich
Fußböden:	Laminat; Bad: PVC-Belag
Bad:	Wandhängendes WC, Waschbecken, Runddusche mit Kabine, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper
Küche:	Küchenzeile

<u>Räume:</u>	<u>Sonstiges:</u> Galerie, WC, Abstellraum, Büro, Teeküche
Wandverkleidungen:	Gipskartonplatten und Anstrich; WC, Teeküche: Flie- senschild
Deckenverkleidungen:	Gipskartonplatten und Rohfaser mit Anstrich
Fußböden:	Laminat, Teppichboden; WC: PVC-Belag
WC:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, fensterloser Raum
Teeküche:	Küchenspüle
Sonstiges:	Wassereintrag im Bereich des Abstellraumes und der Teeküche

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Siehe unter den folgenden Punkten
- Einstufung Zustand: Insgesamt mäßiger bzw. mittlerer Gesamtzustand, der östliche ehemalige Stallbereich ist noch nicht abschließend ausgebaut und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.
- Sonstiges: Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.
- Aufgrund des Alters der Heizungsanlage wäre ggf. die Installation einer neuen Anlage zu empfehlen.
- Es fallen insgesamt alters- und nutzungsbedingte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stellenweise bauliche Instandhaltungsmaßnahmen an.
- An der rückwärtigen Nebeneingangstür im Erdgeschoss, im Abstellraum und in der Teeküche im Dachgeschoss kommt es zu Wassereintrag über das Dach.
- Entsprechend sind eine Überarbeitung der Reeteindeckung insbesondere im Bereich der Kehle zum Harddach und auch eine übliche Ausbesserung auf der gesamten Dachfläche erforderlich.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes wurden unter der Objektart freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung demnach im Wesentlichen im Bereich zwischen der Standardstufe 2 und 3 anzuordnen.

Die folgende Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ausstattungsstandard

Einfamilien-Wohnhaus, freistehend						
1.21 EG, ausgebautes DG, nicht unterkellert						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,0					23%
Dach			0,25	0,75		15%
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%
Innenwände und Innentüren			1,0			11%
Decken und Deckenkonstruktion			1,0			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%
Heizung		0,5	0,5			9%
Sonst. techn. Ausstattung			1,0			6%
Ermittelte Standardstufe: 2,6						

Resultierend aus der oben durchgeführten Einstufung ergibt sich ein NHK 2010 Wert von 976 €/m² für die ausgebauten Bereiche bei einer ermittelten Standardstufe von 2,6.

Der östliche nicht ausgebaute Gebäudeteil im Erdgeschoss findet unter der Objektart Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager) mit einem NHK 2010 Wert von rd. 315 €/m² bei einer angesetzten Standardstufe von 2,5 Berücksichtigung.

Der ausgebaute Teil weist einen Anteil von rd. 75 % und der nicht ausgebaute Teil im Erdgeschoss von rd. 25 % an der Bruttogrundfläche auf.

Somit ergibt sich insgesamt ein NHK 2010 Wert von:

$$(976 \text{ €/m}^2 \times 0,75) + (315 \text{ €/m}^2 \times 0,25) = 810,75 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 810 \text{ €/m}^2$$

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorhandenen Aufbauten und Bauteile insgesamt als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	256 Jahre (ursprüngliches Baujahr laut Auskunft ca. 1770)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	21 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad und entsprechend die modifizierte Restnutzungsdauer.

Hierbei werden in Anlehnung an Anlage 2 zur ImmoWertV Modernisierungspunkte von 1 bis 4 vergeben, die sich im Wesentlichen am Zeitraum (5 bis 20 Jahre zurückliegend) und dem Umfang der erfolgten Maßnahmen orientieren. Zeitlich nicht exakt bekannt gewordene Maßnahmen bzw. Teilmaßnahmen oder andere zu berücksichtigende Kenngrößen werden sachverständig eingeschätzt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe Punkte:	20	4

Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	80
tatsächliches Alter:	Jahre	256
modifizierte Restnutzungsdauer:	Jahre	21
relatives Gebäudealter:		320

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Straßenseitiger Eingangsbereich und rückwärtig im Bereich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude Betonsteinpflasterung, östliche Zufahrt mit Fahrspur aus Kieselsteinen
<u>Einfriedung:</u>	Bepflanzte Wälle, Buschwerk und verschiedene Zäune, zur Straße im Bereich des Gebäudes Friesenwall
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen mit Anpflanzungen und stellenweise Baumbestand, Zierteich
<u>Nebengebäude:</u>	Massives Nebengebäude: Mauerwerk mit Anstrich, oberhalb Holzverkleidung, Pultdach mit Betondachsteineindeckung, Stallfenster, Bretter und Metalltür. Insgesamt 4 Räume, ein Raum ist mit einer Sauna und einem Duschbereich ausgebaut. Östlich angelehnt Doppelcarport in Holzbauweise, tlw. mit Holzverkleidungen geschlossen, Pultdach mit Betondachsteineindeckung Beide Dachflächen mit PV-Anlage
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

Grundlage für die Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Unterlagen. Diese werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei erfolgt die Dokumentation der offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Die Beschreibung stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient vielmehr als Übersicht. Soweit sich einzelne Details nicht in der Beschreibung finden, bedeutet dies nicht, dass sie in der Bewertung unberücksichtigt sind.

Die Besichtigung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben bzgl. nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf den Beschreibungen aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, Öffnungen von Bauteilen erfolgten ebenfalls nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (z.B. Fenster und Türen) und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne Öffnung von Bauteilen, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten nach § 194 des Baugesetzbuches und nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten handelt. Entsprechend wird auch keine Überprüfung des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit (Statik), der Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten, von Rohrfraß sowie der Maßhaltigkeit von Bauteilen vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest, Formaldehyd, u.a.) wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss

beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren und unterstützend das Ertragswertverfahren an, derartige Objekte werden nach Einschätzung des Sachverständigen am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (Eigennutzung). Renditeaspekte sind nach Auffassung des Sachverständigen als untergeordnet zu betrachten.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen ggf. mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die erforderlichen Daten für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren werden mit den marktüblichen Mieten (Mietspiegel, Mietübersicht oder anderweitiges Datenmaterial) und den ggf. vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht enthaltenen Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2024 für den unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes lediglich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen herausgegeben. Für Ackerlandflächen ist ein Wert von 3,10 €/m² und für Grünlandflächen von 1,90 €/m² genannt. In der östlichen Ortslage von Lindewitt ist ein Bodenrichtwert von 60 €/m² bei einer Richtgröße von 1.000 m² für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das vorhandene Grundstück weist eine Größe von 2.784 m² auf und liegt in baurechtlicher Außenbereichslage.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Für die Bodenwertermittlung erfolgt eine fiktive Aufteilung des Grundstücks in verschiedene Nutzungsarten. Die einzelnen Größen bzw. Flächenanteile wurden überschlägig aus der Katasterkarte abgegriffen. Für den Bereich mit der Bebauung (Gebäude- und Freifläche) erfolgt ein Größenansatz von rd. 1.800 m². Der verbleibende Flächenanteil von rd. 984 m² wird als hausnahes Gartenland eingestuft.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen (bis zu einer Größe von 1.500 m²). Diese Faktoren berücksichtigen, dass i.d.R. bei größeren Grundstücken geringere Preise pro m² bzw. bei kleineren Grundstücken höhere Preise pro m² gezahlt werden.

Folgende Flächenumrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau sind aufgeführt:

- Fläche 1.000 m² = 0,86
- Fläche 1.500 m² = 0,71

Aufgrund der Außenbereichslage und der Größe der Gebäude- und Freifläche wird ein Bodenwertansatz von 60 % vom Bodenrichtwert in der Ortslage von Lindewitt für diesen Grundstücksbereich als angemessen angesehen. Für die Gartenlandfläche erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von 20 % des Wertes für die Gebäude- und Freifläche.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind gemäß den o.g. Ausführungen entsprechend erfasst.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

- Gebäude- und Freifläche: 60 €/m² x 0,60 = 36 €/m² rd. 35 €/m²
- Gartenlandfläche: 35 €/m² x 0,20 = 7,00 €/m²

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
marktübliche Fläche	Geb.- u. Freifläche	1.800	35,00	63.000
∑ marktübliche Flächen		1.800		63.000
zusätzliche Fläche	Gartenland	984	7,00	6.888
∑ zusätzliche Flächen (boG)		984		6.888
Bodenwert insgesamt		2.784		69.888

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche

und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Als besondere Bauteile werden im vorliegenden Fall die Gauben mit einem pauschalen Wertansatz von insgesamt 15.000 € erfasst. Zudem erfolgt ein Zuschlag von 5 %, da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt.

Die übrigen Eigenschaften des Gebäudes, die hier nicht im Einzelnen Erwähnung finden, wurden ansonsten bei der Einstufung des Objektes in die Normalherstellungskosten bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird entsprechend den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg mit 1,0 in Ansatz gebracht.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	697
NHK 2010	€/m ²	810
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	15.000
Zuschlag für Zweifamilienhaus	%	5,0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	607.799
Baupreisindex am WE-Stichtag		190,70
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	1.159.073
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	256
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	21
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2625
Gebäudesachwert	€	304.257
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	304.257

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal den Zeitwert an. Beim Wertansatz der Nebengebäude sind der Zustand und die Beschaffenheit entsprechend berücksichtigt. Kleinere, nicht gesondert aufgeführte Nebengebäude sind im Wert der Gartenanlagen enthalten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	3.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	8.000
Schuppen einschl. Sauna und Carport	€	15.000
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	26.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	63.000
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	304.257
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	26.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	393.257

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt wurde. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden i.d.R. vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Im letzten Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Kreises Schleswig-Flensburg sind entsprechende Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In Anlehnung an diese Daten ergibt sich für die vorliegenden Parameter ein Sachwertfaktor von rd. 0,85.

Aufgrund der Objektart (Reetdachgebäude) wird sachverständig ein Zuschlag von rd. 10 % vorgenommen, so dass sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,95 ergibt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	393.257
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,95	
Marktanpassung	in €	-19.663
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	373.594

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im Rahmen eines Wertgutachtens können diese nur überschlägig geschätzt werden. Zudem ist anzumerken, dass Art und Umfang von Instandsetzungsmaßnahmen zum Teil Ermessenssache sind. Baumängel und Bauschäden werden insofern als Pauschalansatz berücksichtigt, wie sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

1. Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.
2. Aufgrund des Alters der Heizungsanlage wäre ggf. die Installation einer neuen Anlage zu empfehlen.
3. Es fallen insgesamt alters- und nutzungsbedingte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stellenweise bauliche Instandhaltungsmaßnahmen an.
4. An der rückwärtigen Nebeneingangstür im Erdgeschoss, im Abstellraum und in der Teeküche im Dachgeschoss kommt es zu Wassereintrag über das Dach.

5. Entsprechend sind eine Überarbeitung der Reeteindeckung insbesondere im Bereich der Kehle zum Hartdach und auch eine übliche Ausbesserung auf der gesamten Dachfläche erforderlich.
6. Kachelöfen, Einbauschränke, PV-Anlage auf dem Nebengebäude

Zur Bestimmung der Wertminderung wird in der Praxis hilfsweise auch auf die nutzwertanalytische Zielbaumethode zurückgegriffen, indem dem Verkehrswert des mangelfreien Objekts in Prozent (100%iger Verkehrswert) der Verkehrswert (Marktwert) des mangelbehafteten Objekts (x %) gegenübergestellt wird. Für die Beurteilung bedarf es einer Notenskala (Wertminderungsfaktoren). Hierzu wurde folgende Tabelle aus der Fachliteratur (Kleiber) herangezogen:

Wertminderungsfaktor	Beeinträchtigung
0,00	Keine Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,25	Leichte Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,50	Mittlere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
0,75	Schwere Beeinträchtigung i.S. der Zielkriterien
1,00	Unbrauchbarkeit

Entsprechend erfolgt aufgrund dieser Besonderheiten (Punkt 1. bis 5.), sowie den resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die bisher noch nicht erfasst wurden und über den baujahrstypischen Zustand hinausgehen, ein Abschlag von rd. 25 % (rd. 76.000 €) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.

Für die unter Punkt 6. genannten Einbauten erfolgt ein pauschaler Zuschlag von insgesamt 20.000 €.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Ansatz boG Gebäude in €	€	-76.000
Ansatz boG Gebäude in %		
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-76.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	20.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	6.888
Wertansatz der boG's	€	-49.112

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	373.594
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-49.112
Sachwert des Grundstück	€	324.482
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	324.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (1. Grund und Boden; 2. Gebäude und Außenanlagen) zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbarer Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Im Kreis Schleswig-Flensburg existiert kein offizieller Mietspiegel. Als Vergleichskriterium wurden Vergleichsdaten (Auswertungen von Angebotsmieten aus den Immobilienportalen, Angaben und Daten aus dem Immobilienmarktbericht, u.a.) aus der Region auf Basis der Nettokaltmiete herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Beschaffenheit wird ein Mietansatz von 7,50 €/m² und 8,50 €/m² für die Wohnungen, von 1,50 €/m² für die nicht ausgebauten Bereiche im Erdgeschoss (einfache Lagerflächen) und von 5,00 €/m² für die sonstigen Flächen im Dachgeschoss nach Auffassung des Sachverständigen als angemessen betrachtet.

Bei Mieteinheiten, bei denen keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden entsprechende Durchschnittswerte verwendet.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Sachverständigen als marktüblich angesetzt:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Monatsmiete €
	1Wohnung EG	144	7,50 €/m ²	1.080
	1Nicht ausgeb. Fläche EG	150	1,50 €/m ²	225
	1Wohnung DG	74	8,50 €/m ²	629
	1Sonstiges DG	102	5,00 €/m ²	510
4		470		2.444
jährlicher Rohertrag			€	29.328

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt sachverständig angesetzt, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag			€	29.328
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	20	-5.866
jährlicher Reinertrag			€	23.462

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat im letzten Immobilienmarktbericht 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,5 % herausgegeben.

In einer Veröffentlichung des IVD (Immobilienverband Deutschland) mit Stand Januar 2025 werden für freistehende Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % und für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser Zinssätze in einer Spanne 1,5 – 4,5 % genannt.

In Anlehnung an diese Daten wird, nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt und auf den Wertermittlungsstichtag, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % als angemessen angesehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 21,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			€	23.462
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	4	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-2.520
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	20.942
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	21,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	4,00	
Kapitalisierungsfaktor			14,0292	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	293.805

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	63.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	293.805
vorläufiger Ertragswert			€	356.805

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt erfolgt eine Überprüfung, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nach Auffassung des Sachverständigen nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht somit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog zur Sachwertermittlung angesetzt (siehe hierzu auch die o.g. Ausführungen).

Zusätzlich wird im vorliegenden Fall unter diesem Punkt die PV-Anlage mit einem Einzelwert von 12.000 € erfasst, da diese in der Ertragswertermittlung bisher keine Berücksichtigung gefunden hat. Die übrigen Besonderheiten und das Nebengebäude sind im Mietansatz enthalten.

Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	-76.000
PV-Anlage			€	12.000
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	6.888
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-57.112

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	356.805
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€	-57.112
Ertragswert			€	299.693
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	300.000

3.6 Zusammenfassung

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Reetdachgebäude mit ehemaligem Stallbereich. Die Gebäudesubstanz reicht laut Auskunft beim Ortstermin ursprünglich auf das Jahr 1770 zurück. Das Objekt verfügt insgesamt über eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 482 m². Hiervon sind rd. 150 m² nicht abschließend ausgebaut (östlicher Bereich im Erdgeschoss). Die Wohnung im Erdgeschoss weist eine Wohnfläche von rd. 144 m², die Wohnung im Dachgeschoss von rd. 74 m² und die sonstigen Flächen im Dachgeschoss einschließlich des Treppenhauses (Diele 2 im Erdgeschoss) von rd. 114 m² auf.

Weiterhin existiert ein massives Nebengebäude mit einem Doppelcarportanbau. Auf den Dachflächen befindet sich eine PV-Anlage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Wohnung im Erdgeschoss vom Schwager der Eigentümerin und die Wohnung im Dachgeschoss zeitweise von einem Bekannten des Schwagers bewohnt. Die übrigen Flächen waren im Wesentlichen ungenutzt.

3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=324.000 €) durch die Marktanpassung mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und beim Ertragswert (=300.000 €) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Da es sich insgesamt um ein Sachwertobjekt handelt, wird der Verkehrswert basierend auf den Sachwertberechnungen festgelegt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

324.000 €

(in Worten: Dreihundertvierundzwanzigtausend Euro)
abgeleitet.

Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 21.01.2026

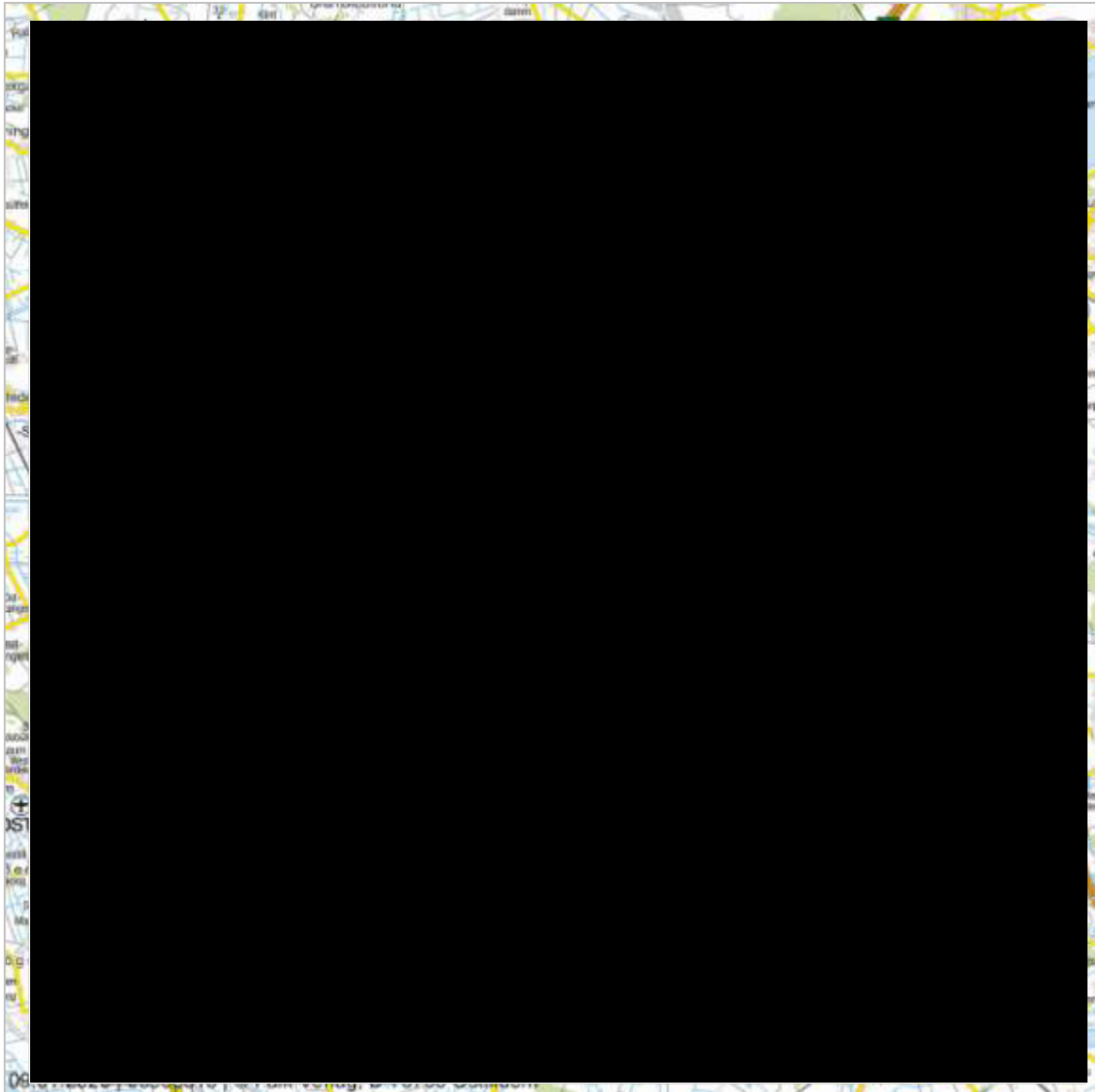


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

Ausfertigungen:

- 4 Ausfertigungen Auftraggeber
- 1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

Übersichtskarte



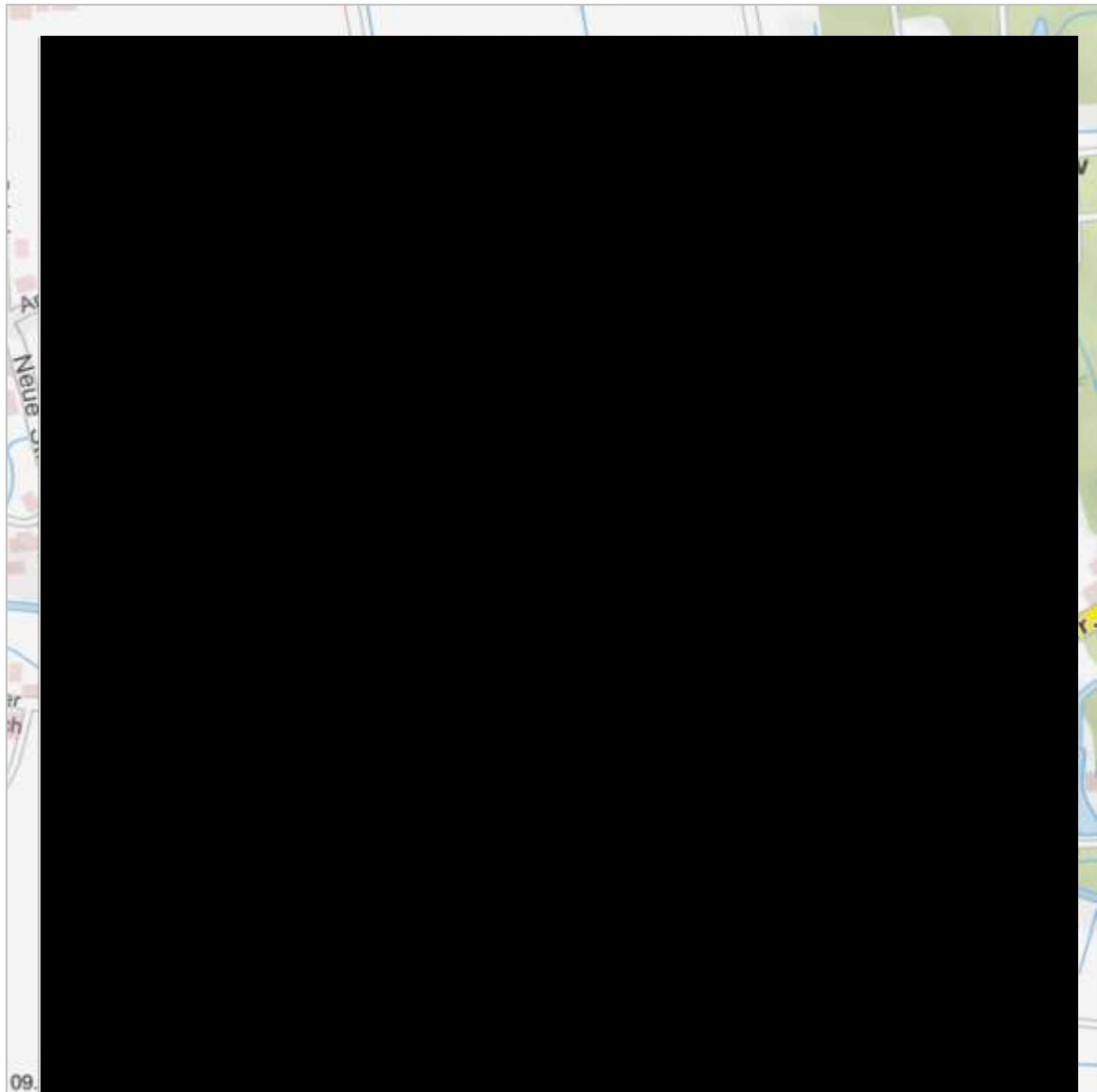
Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:20.000, MAIRDUMONT

Regionalkarte



Quelle: Regionalkarte 1:10.000, MAIRDUMONT

Flächenberechnungen aus der Bauakte

Erdgeschoss (eigene Berechnung)

	Länge 1	Länge 2	Faktor	Summe	Gesamt
<u>Wohnung</u>					
Diele 1	4,90	2,95	1,00	14,46	14,46
Flur	0,90	3,10	1,00	2,79	
	1,20	2,30	1,00	2,76	5,55
Bad 1	2,15	1,75	1,00	3,76	3,76
Zimmer	3,25	5,05	1,00	16,41	
	2,15	2,30	1,00	4,95	21,36
Küche/Essen	6,75	3,85	1,00	25,99	25,99
Flur	1,55	3,70	1,00	5,74	5,74
Abstellraum	1,75	2,15	1,00	3,76	3,76
Bad 2	1,95	2,15	1,00	4,18	4,18
Wohnzimmer	4,35	2,65	1,00	11,51	
	4,35	4,65	1,00	20,23	
	1,40	1,85	-1,00	-2,59	
	1,55	3,80	1,00	5,89	35,03
Windfang	1,20	1,70	1,00	2,04	2,04
Zimmer	3,50	3,25	1,00	11,38	11,38
Zimmer	3,50	3,25	1,00	11,38	11,38
Summe Wohnung in m ²					144,63
Diele 2 / Treppenhaus	3,10	3,85	1,00	11,94	11,94
Summe Diele / Treppenhaus in m ²					11,94

Ausbau des ehemaligen Stalles aus der Bauakte (Anm.: Im Bestand so nicht ausgeführt)

Ehem. Stall					
Stallausbau					
Büro	(6.50 x 4.205)+(3.315 x 1.31)	N	31.68	0.97	30.72
Besprechung	3.07 x 3.01	N	9.24	0.97	8.96
WC	1.80 x 1.80	N	3.24	0.97	3.14
Windfang	1.50 x 1.80	N	2.70	0.97	2.62
Fläche Stallausbau			46.86		45.44
Nebenräume					
Abstellr. I	6.60 x 7.23	N	47.72	1.00	47.72
Abstellr. II	4.01 x 7.23	N	28.99	1.00	28.99
Abstellr. III	4.01 x 7.43	N	29.79	1.00	29.79
Fläche Nebenräume			106.50		106.50
Fläche Ehem. Stall			153.36		151.94
Fläche insgesamt:			153.36		151.94

Nachtrag zum Ausbau Dachgeschoss aus der Bauakte

		Rohbaumaße nach Bauzeichnung		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² , Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raunteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raunteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche
Nr.	Raumbezeichnung	Eingabe	m ²	Eingabe	m ²	m ²
1	Schlafen	5,45*3,85+1,13+1,81	23,92	0,79*0,79	0,62	23,30
2	Wohnküche	7,92*3,85+1,13+1,81	33,43	2,66*0,18+0,60*0,60	0,84	32,59
3	Gang	4,935*1,465+1,13	8,36		0,00	8,36
4	Bad	4,82*2,175+1,81	12,29		0,00	12,29
5	Gallerie	15,07*3,85+1,13+1,81+1,42*1,685	63,35	6,01*0,665+3,04*1,545	8,69	54,66
6	Abstell	0,785*0,55+0,842*2,235	2,31		0,00	2,31
7	WC	1,627*2,235	3,64		0,00	3,64
8	Teeküche	1,035*2,235+1,14*0,55	2,94		0,00	2,94
9	Büro	5,27*7,98	42,05		0,00	42,05
			0,00		0,00	0,00
			0,00		0,00	0,00
Im Gebäude sind insgesamt		<input type="checkbox"/> 1 Wohnung	<input type="checkbox"/> 2 Wohnungen	<input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen	Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)	182,14
Die Wohnung ist:		<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen	<input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen		abzögl. 3 %	5,46
Zur Wohnung gehört / gehören		<input type="checkbox"/> Garage(n)	<input type="checkbox"/> Stellplatz (-plätze)		Wohnfläche (Nettowohnfläche)	176,68

Zusammenfassung

Erdgeschoss:

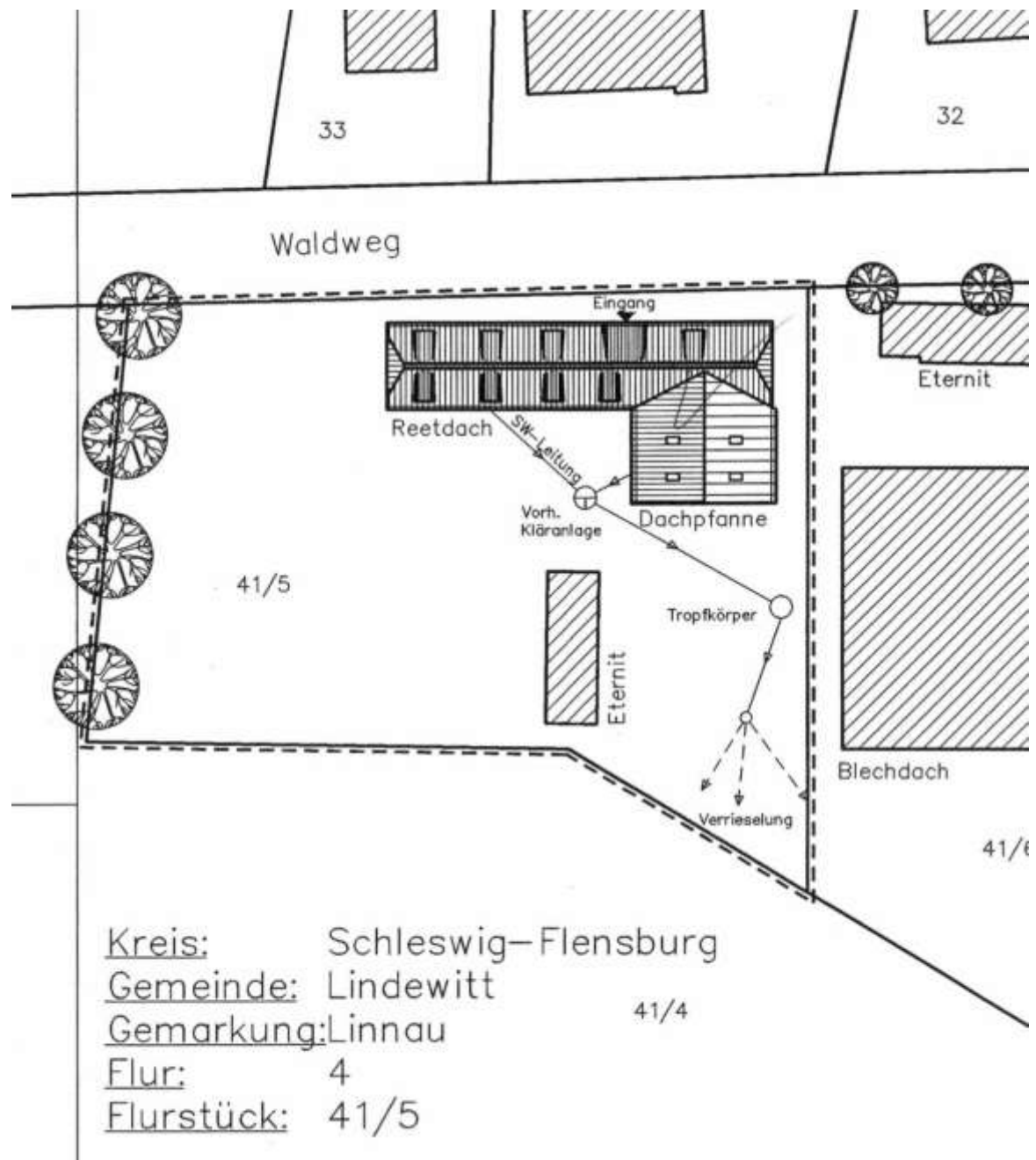
Wohnung EG rd. 144 m²
Diele 2 / Treppenhaus rd. 12 m²
Nicht ausgebauter Bereich rd. 150 m²

Dachgeschoss:

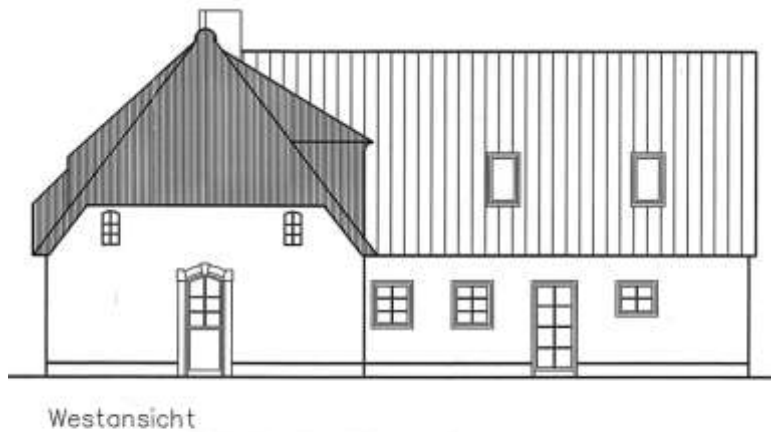
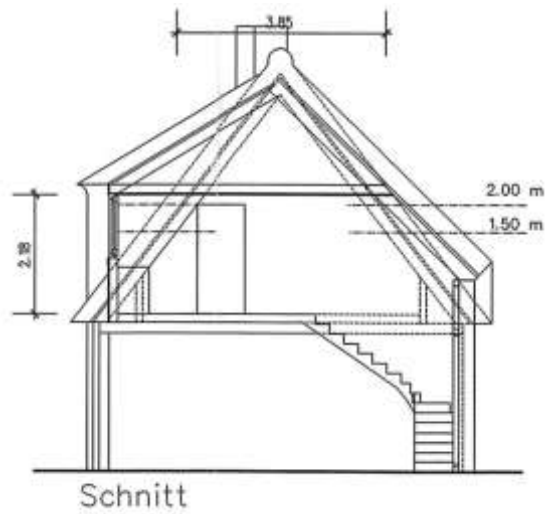
Wohnung DG rd. 74 m²
Sonstiges rd. 102 m²

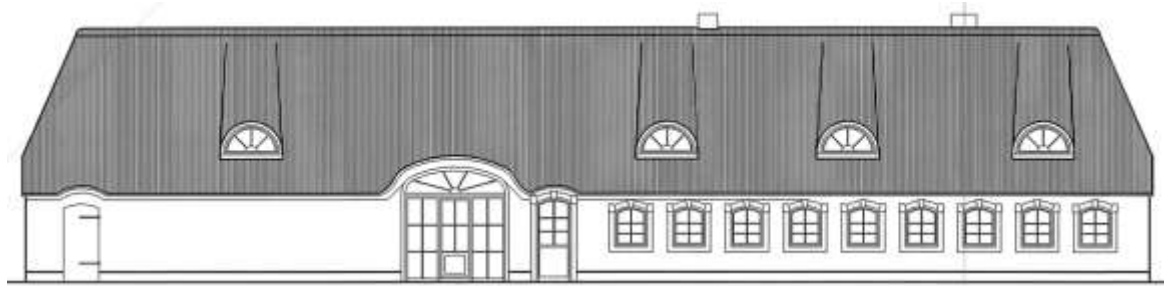
Zeichnungen aus der Bauakte

Lageplan

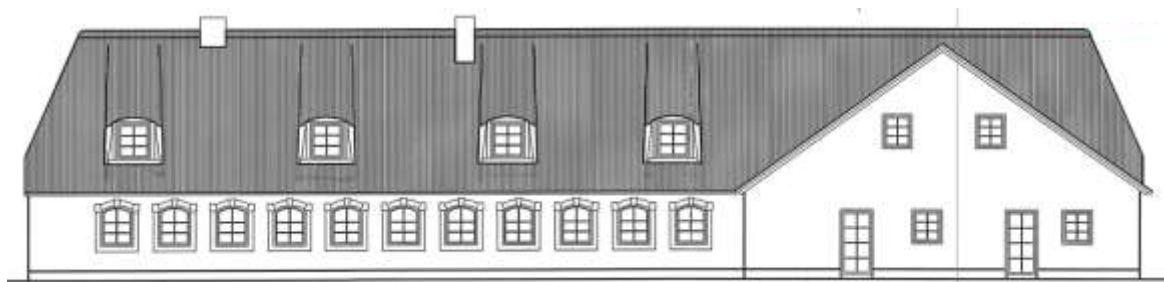


Schnitt / Ansichten





Nordansicht



Südansicht

Fotodokumentation



Straßenansicht von Nord-Osten



Straßenansicht von Nord-Westen



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Süden



Südlicher Gebäudeteil



Östliche Fassade mit Zufahrt zum Carport



Ansicht Nebengebäude von Westen



Ansicht Carport am Nebengebäude von Osten



EG: Diele



EG: Flur



EG: Bad 1



EG: Zimmer



EG: Zimmer mit Kachelofen



EG: Küche/Essen



EG: Zimmer



EG: Flur



EG: Bad 2



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer mit Blick auf den Windfang



EG: Zimmer



EG: Diele 2 / Treppe ins Dachgeschoss



EG: Diele 2 / Treppe ins Dachgeschoss mit Blick auf die Galerie



Nicht ausgebauter Bereich: Flur



Nicht ausgebauter Bereich: Flur



Nicht ausgebauter Bereich: Waschküche



Nicht ausgebauter Bereich: Heizungsraum



Nicht ausgebauter Bereich: Abstellraum



Nicht ausgebauter Bereich: Abstellraum



Nicht ausgebauter Bereich: Abstellraum



DG: Galerie



DG: WC



DG: Abstellraum



DG: Büro



DG: Teeküche



DG – Wohnung: Gang und Wohnküche



DG – Wohnung: Bad



DG – Wohnung: Wohnküche mit Blick Richtung Schlafzimmer



DG – Wohnung: Schlafzimmer