

Amtsgericht Oldenburg
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Göhler Straße 90

23758 Oldenburg/H.

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

Aktenzeichen Amtsgericht: 56 K 13/22

Datum: 09.10.2023
Az.: 092/06-0560723

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem **Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen, 2 Ferienhäusern, einer
Scheune und einem Nebengebäude bebaute Grundstück**
zzgl. zwei landwirtschaftliche Nutzflächen (rd. 29,2 und 4,7 ha) in
23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf, Hinrichsdorf 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Landkirchen	479	15
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hinrichsdorf	002	52/1
Hinrichsdorf	004	7/1
Hinrichsdorf	001	25

Eigentümer (lt. Grundbuch): - hier nicht genannt -

Der unbelastete **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde zum
Stichtag 08.09.2023 ermittelt mit rd. **3.948.000,00 €**.

zzgl. Wert mögliches Zubehör ca.: 17.000,- €



Ausfertigung Nr. :

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 45 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Größe, Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht für das Teilgrundstück – A (Gebäudeflächen).....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Aufteilung der Teilgrundstücke und Bewertungsteilbereiche.....	13
3.3	Gebäudebeschreibungen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke und Bewertungsteilbereiche.....	22
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	22
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“.....	23
4.2.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“.....	25
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.2.3.2	Ertragswertberechnung.....	28
4.2.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“.....	34
4.2.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
4.2.4.2	Sachwertberechnung.....	37
4.2.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	38
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A.....	46
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	46
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	46
4.3.2	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück „B“.....	47
4.3.3	Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück „B“.....	48
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks „B“.....	48
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C und D.....	49
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
4.4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Ackerland“.....	49
4.4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Ackerland“.....	52
4.5	Mögliches Zubehör (mögliches landwirtschaftliches Inventar gem. § 98 BGB).....	55
4.6	Verkehrswert.....	57
5	Anlagen.....	58
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	58
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	58
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem geringfügig unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Wohneinheiten, 2 Ferienhäusern, einer Scheune und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, zuzüglich 2 landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen).
Objektadresse:	Hinrichsdorf 5, 23769 Fehmarn-OT Hinrichsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Landkirchen, Blatt 479, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Hinrichsdorf, Flur 002, Flurstück 52/1, Größe 11.701 m ² . Gemarkung Hinrichsdorf, Flur 004, Flurstück 7/1, Größe 292.353 m ² Gemarkung Hinrichsdorf, Flur 001, Flurstück 25, Größe 46.880 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg - Zwangsversteigerungsabteilung - Göhler Straße 90 23758 Oldenburg/H. Auftrag vom 07.07.2023
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt. 08.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	08.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Steuerberaterin, Die Verfahrensbeteiligten z.T. mit Begleitung, die Mitarbeiterin Wiebke Toll und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtskarte Schleswig-Holstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt aus dem Stadtplan, - Luftbild der Ortslage,

- aktueller Flurkartenauszug,
- Grundrisse aus der Bauakte,
- Flächen- und Raumberechnungen nach eigenen Berechnungen
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Ostholstein,
- Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,
- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden über das Internetportal B-Planpool eingeholt,
- Grundbuchauszüge wurden in Kopie eingesehen,
- Baulastenauskunft wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Frau Katja Hartmann, Nachbearbeitung der Gutachtenanlagen;

Frau Dipl.-Ing. (FH) Wiebke Toll, Grundlagen der Wertermittlung, Beschreibungen und Anlagen.

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem teilunterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Einliegerwohnungen, 2 Ferienhäusern, einer Scheune und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, zuzüglich zwei landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).
<u>Objektadresse:</u>	Hinrichsdorf 5, 23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf Ackerfläche Flurstück 7/1, Flur 4, Zwölf Hofenschlag
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u> Entfernung zum Stadtzentrum:	Das Bewertungsobjekt liegt in der gewachsenen Ortslage Hinrichsdorf mit Bebauung aus den 1900er Jahren mit landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden. Das Ortszentrum Burgs befindet sich ca. 6,4 km südöstlich entfernt.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<u>Teilbereich A u. B:</u> 11.701 m ² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, der Garten ist nach Westen ausgerichtet. <u>Teilbereich C:</u> 292.353 m ² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung. <u>Teilbereich D:</u> 46.880 m ² lt. Grundbuch; das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, leicht trapezförmig, Ost-West Ausrichtung. Gesamtgröße: 350.934 m ²
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Flurstück 52/1 stehen folgende Gebäude: Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen (Bj. 1873); 2 schwedische Ferienhäuser aus Holz (Bj. 1975); 1 Scheune (Bj. 1955); mit Anbau (Bj. 1873) 1 Nebengebäude (ca. Bj.1873)
<u>Modernisierungen:</u>	siehe Gebäudebeschreibung Punkt 3.3.

<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk in einem Zimmer der Wohnung 2, im EG (Zimmer Nr.3.2) <u>Baumängel:</u> grundsätzlich überalterte Bausubstanz
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsleitungen des Grundstücks • Kleinkläranlage • Einfriedungen aus Feldsteinmauer, Maschendrahtzaun, Hecken, Holztor • bekieste Auffahrten, Hof- und Stellplatzflächen, teilweise mit Betonstein gepflastert, teilweise betonierte oder auch Kopfsteinpflaster • gepflasterte Wege zwischen den Gebäuden, teilweise Betonplatten • Terrassen mit Betonplatten • Großgehölze • weite Rasenflächen • Zierbeete und Gehölze • einzelstehende Obstbäume
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> M = Mischgebiet Flächen für die Landwirtschaft <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben werden nach § 34 und 35 BauGB beurteilt (städtebaulicher Innen-/Außenbereich);
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Im Bestand: Wohn-/Ferienhaus-Nutzungen, die Scheune wird als Lagerfläche genutzt, Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche ist planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters zulässig. Die Ackerflächen sind verpachtet.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung mit Berücksichtigung des Inventars und mit Zeitwerterfassung von Teilen der Photovoltaikanlagen.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt: 2 Ferienhäuser und 4 Wohnungen im Haupthaus werden ganzjährig vermietet; eine Wohnung im Haus wurde eigen genutzt, ganzjährig bewohnt;
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land und Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<u>Beitrags- und</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und</u>

<p><u>abgabenrechtliche Situation:</u></p>	<p><u>abgabenfrei.</u> 2024 ist der erstmalige Anschluss an das öffentliche Abwassernetz geplant und die Erneuerung der Straße. Hier werden Erschließungskosten anfallen.</p>
<p><u>Besonderheiten:</u></p>	<p>Keine.</p>
<p><u>Grundbucheinträge:</u></p>	<p>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende Rechte und Lasten:</p> <p>Nr. 3: Vorkaufsrecht für den Landmann XXXXXXXXXXXXX und die Ehefrau YYYYYYYYYYYY und deren Kinder, gemäß Bewilligung vom 05.01.1923, eingetragen am 16.01.1923 und umgeschrieben am 25.04.1967.</p> <p>Nr. 5: Verpflichtung zur Unterhaltung einer Grabstätte.</p> <p><u>Lastend auf Flurstück 7/1 Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf:</u></p> <p>Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windkraft gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.</p> <p>Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windkraft gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.</p> <p>Nr. 8: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windkraft gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.</p> <p>Nr. 9: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windpark, gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.</p> <p>Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelverlegung/Leerrohre) für Zweckverband Ostholstein, Sierksdorf, gemäß Bewilligung vom 02.12.2020 und 01.06.2021</p> <p>Nr. 16: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelleitung/Leerrohre) für Schleswig-Holstein Netz AG, Quickborn, gemäß Bewilligung vom 02.12.2021/08.02.2021</p> <p><u>Lastend auf Flurstück 52/1 der Flur 2 Gemarkung Hinrichsdorf:</u></p> <p>Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb von Photovoltaikanlagen) auflösend bedingt und befristet für YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY</p> <p>Nr. 11: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Betrieb von</p>

	<p>Photovoltaikanlagen) aufschiebend bedingt für VR Bank Ostholstein Nord – Plön eG</p> <p>Nr. 12: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für YYYYYYYYYYYY; für den Fall der Übernahme des Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch einen Dritten; gemäß Bewilligung vom 19.04.2010.</p> <p>Nr. 13: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für VR Bank Ostholstein Nord- Plön eG, Neustadt in Holstein; für den Fall der Übernahme des Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch einen Dritten; gemäß Bewilligung vom 19.04.2010.</p> <hr/> <p>Nr. 14: Nießbrauch für _____ geb. _____ 1938; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 25.10.2016, eingetragen am 06.03.2017.</p> <p>Nr. 15: Lastend auf dem Flurstück 7/1 der Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung von Leerrohren nebst Kabeln, Unterhalt Wartung; verbunden mit Wege- und Nutzungsrecht und Nutzungsbeschränkungen) für Zweckverband Ostholstein, eingetragen 08.07.2021.</p> <p>Nr. 16: Lastend auf dem Flurstück 7/1 der Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdkabelleitung und eines Leerrohres nebst Nebenanlagen, Nutzungsrecht und Nutzungsbeschränkungen) für Schleswig-Holstein Netz AG, eingetragen 21.07.2021.</p> <p>Der Verkehrswert wird <u>verfahrensbedingt unbelastet ermittelt.</u></p>
<p><u>Bodenrichtwert:</u></p>	<p><i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 160,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, 600 m² Grundstücksfläche.</i></p> <p>Grünland: <i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 5,00 €/m² (01.01.2022) für Grünland, Grünlandzahl 63.</i></p> <p>Ackerflächen: <i>Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 7,50 €/m² (01.01.2022) für Ackerland, Ackerzahl 75.</i></p>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:¹

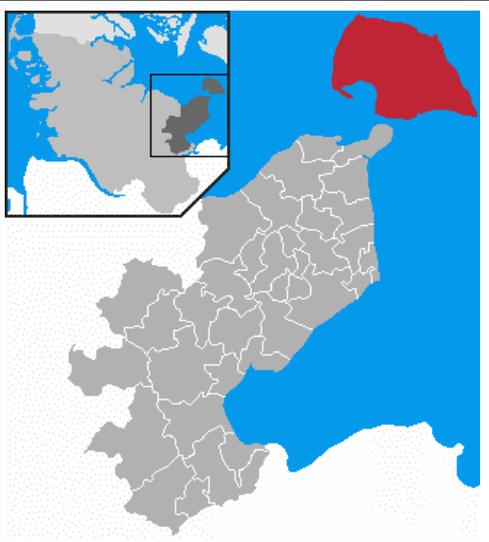


Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA COMMONS © 2022



Abbildung 2: Wappen Fehmarn
Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Stadt Fehmarn, Ortsteil Burg a.F. (ca. 6.000 Einw.); Burg auf Fehmarn (a. F.) wird erstmals 1202 im Waldemarerdbuch als *Borch up Vemere* erwähnt. Ein im Mittelalter in der Nähe des Ortes angelegter Hafen versendet im 15. Jh. 1857 wird ein neuer Hafen im Ortsteil Burgstaaken angelegt. Ab 1896 wird ein regelmäßiger Schiffsverkehr nach Lübeck und Kiel aufgenommen.

Am 1. Januar 2003 fusionierte die Stadt Burg auf Fehmarn mit dem Amt Fehmarn, welches die drei Gemeinden Bannesdorf auf Fehmarn, Landkirchen auf Fehmarn und Westfehmar umfasste.

In Burgtiefe ca. 2 km südlich befindet sich ein Ferienkomplex mit Jachthafen und breitem, nach Süden ausgerichtetem Strand.

Burg a.F. gehört zu den 10 wichtigsten Tourismusorten in Schleswig-Holstein (2002); der Ort verfügt über 3.364 Gästebetten; 2002 wurden rd. 312.000 Übernachtungen verzeichnet.

OT Hinrichsdorf:

ist ein kleines Dorf im Osten der Ostseeinsel Fehmarn, bestehend aus mehreren Hofanlagen, mit teils landwirtschaftlicher, teils touristischer Nutzung. Das Dorf gehört zum „Kirchspiel Landkirchen“. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 125. Die Entfernung zum Zentrum der Insel Fehmarn, der Stadt Burg beträgt ca. 6,5 Kilometer.

Burg a.F. liegt etwa 1,5 km östlich der Europastraße 47 (Vogelfluglinie); der Ausbau zur Bundesautobahn ist auf dem Festland bereits bis nach Heiligenhafen fertig gestellt und weiter bis über die Fehmarnsundbrücke nach Puttgarden angedacht; die geplante Querung über den Fehmarn Belt stellt eine schnellere Verbindung zwischen Deutschland und Dänemark bzw. Skandinavien dar; im Bestand ist durch den Fährbetrieb ebenfalls eine gute Erreichbarkeit Dänemarks gewährleistet.

Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 90 Streckenkilometer nordwestlich entfernt. Die Kreisstadt Eutin liegt ca. 50 km südwestlich. Die nächsten Oberzentren sind Lübeck (ca. 90 km Luftlinie südlich) und Hamburg (ca. 140 km Luftlinie). Der nächst gelegene Bahnhof Puttgarden (ca. 4 km); die nächsten Flughäfen sind Lübeck Blankensee (ca. 90 km

¹ Internetinformation; aus: Wikipedia, freie Enzyklopädie

Wegstrecke) und Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 120 km Wegstrecke).

In Neujellingsdorf a.F. liegt der kleinste Flugplatz Deutschlands, ein privat betriebener Landeplatz.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das bebaute Bewertungsgrundstück liegt in der Mitte des Dorfes an einer Dorfstraße, umliegend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die beiden Ackerflächen befinden sich am Rande des Dorfes in westlicher Richtung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewachsene Dorflage.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar;

Topografie:

Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 9,00 m ü.N.N.

2.2 Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Teilfläche A u. B: bebautes Grundstück mit Gartenland

Form:

Regelmäßig, leicht trapezförmig

Grundstücksgröße:

11.701 m² (lt. Grundbuch)

Ausrichtung:

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.

Besonderheit:

Freie Landschaft angrenzend, Landschaftsblick,

Gestalt und Form:

Teilfläche C: Landwirtschaftliche Nutzfläche / Ackerfläche

Form:

Regelmäßig, leicht trapezförmig

Grundstücksgröße:

292.353 m² (lt. Grundbuch)

Ausrichtung:

Ost-West Ausrichtung.

Besonderheit:

-

Gestalt und Form:

Teilfläche D: Landwirtschaftliche Nutzfläche / Ackerfläche

Form:

Regelmäßig, leicht trapezförmig

Grundstücksgröße:

46.880 m² (lt. Grundbuch)

Ausrichtung:

Ost-West Ausrichtung.

Besonderheit:

-

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ruhige Anwohnerstraße mit wenig Durchfahrtsverkehr;

Straßenausbau:

T ausgebaut und erschlossen;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss; Abwasserentsorgung über Kläranlage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt,

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende Rechte und Lasten:

Nr. 3: Vorkaufsrecht für den Landmann XXXXXXXXXXXXX und die Ehefrau YYYYYYYYYYY und deren Kinder, gemäß Bewilligung vom 05.01.1923, eingetragen am 16.01.1923 und umgeschrieben am 25.04.1967.

Lastend auf Flurstück 7/1 Flur 4 Gemarkung Hinrichsdorf:

Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windkraft
gemäß Bewilligung vom
04.02.2006.

Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit) für Windkraft
gemäß Bewilligung vom
04.02.2006.

Nr. 8: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit)
für Windkraft
gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.

Nr. 9: Vormerkung auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Stromleitungsdienstbarkeit)
für Windpark,
gemäß Bewilligung vom 04.02.2006.

Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Kabelverlegung/Leerrohre) für Zweckverband Ostholstein, Sierksdorf, gemäß Bewilligung vom 02.12.2020 und 01.06.2021

Nr. 16': Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Erdkabelleitung/Leerrohre) für Schleswig-Holstein Netz AG, Quickborn, gemäß Bewilligung vom 02.12.2021/08.02.2021

Lastend auf Flurstück 52/1 der Flur 2 Gemarkung Hinrichsdorf:

Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb von Photovoltaikanlagen) auflösend bedingt und befristet für YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

Nr. 11: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Betrieb von Photovoltaikanlagen) aufschiebend bedingt für VR Bank Ostholstein Nord – Plön eG

Nr 12 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für YYYYYYYYYYYY; für den Fall der Übernahme des Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch einen Dritten; gemäß Bewilligung vom 19.04.2010.

Nr. 13: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr.10 (Betrieb von Photovoltaikanlagen) für VR Bank Ostholstein Nord- Plön eG, Neustadt in Holstein; für den Fall der Übernahme des Nutzungsvertrages vom 19.04.2010 durch einen Dritten; gemäß Bewilligung vom 19.04.2010.

Nr. 14: Nießbrauch für
; löschar bei Todesnachweis; gemäß
Bewilligung vom 25.10.2016, eingetragen am 06.03.2017.

Nr. 17: nicht relevant

Nr. 18: nicht relevant.

Der Verkehrswert wird verfahrensbedingt unbelastet ermittelt.

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Bestehen nach Auskunft der Eigentümer nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Verpflichtung, die westliche Grundstücksfläche als Garten zu nutzen.²

Denkmalschutz: Besteht nicht.

² Verpflichtung vom 25.08.1975 in Verbindung mit dem Bau der Ferienhäuser; die Baulast kann durch städtebauliche Planungen ersetzt werden, z.B.durch einen Bebauungsplan.

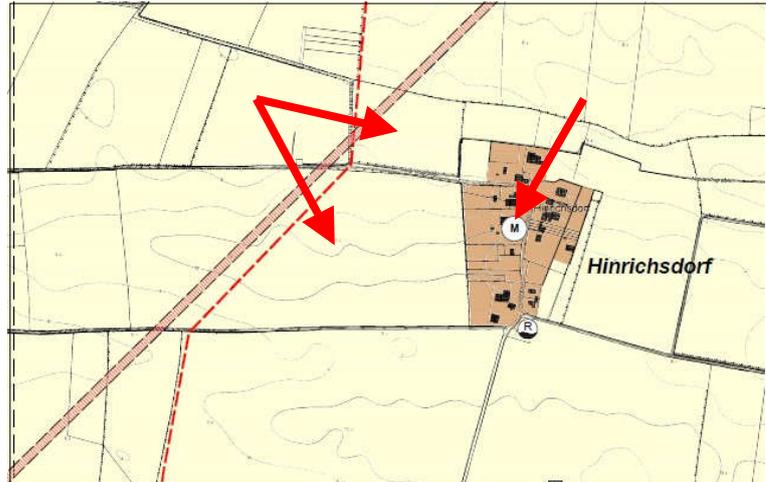
2.5.2 Bauplanungsrecht für das Teilgrundstück – A (Gebäudeflächen)

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

*Es gilt der Flächennutzungsplan der Stadt
Fehmarn vom 26.07.2013*

M = Gemischte Baufläche

Flächen für die Landwirtschaft



*Abbildung 3:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan*

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 34 und § 35 BauGB beurteilt (städtebaulicher Innen-/Außenbereich)

Innenbereichssatzung: Keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Ostholstein fand nicht statt.

Bei den Auftraggebern lagen verschiedene Bauunterlagen vor, auch überwiegend mit Genehmigungstempeln des Kreises Ostholstein als untere Bauaufsicht.

Auftragsgemäß wird eine **Legalität der baulichen Anlagen** unterstellt. Auf Darstellung der Genehmigungshistorie an dieser Stelle wird verzichtet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21, sowie Bauerwartungsland gem. § 3 (2) ImmoWertV21, Flächen der Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 (1) ImmoWertV21.

Beitrags- und Abgabenzustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.³
Für die erstmalige Erschließung der Abwasserentsorgung sowie die Herstellung der Dorfstraße sind ab 2024 Beiträge zu erwarten.

³ Die Stadt Fehmarn erhebt mit Wirkung vom 01.01.2020 keine Ausbaubeiträge mehr nach dem KAG.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt: 2 Ferienhäuser und 4 Wohnungen im Haupthaus werden ganzjährig vermietet; eine Wohnung im Haus wurde eigen genutzt, ganzjährig bewohnt.

Die Scheune mit Anbau wird als Lagerfläche vermietet.

Die Ackerflächen sind verpachtet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Aufteilung der Teilgrundstücke und Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung der Teilgrundstücke (vgl. Abb. 4 u. 5)	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Gebäudeflächen (2 Ferienhäuser, Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude) baureifes Land	5.840 m ²
B	Landwirtschaftliche Fläche (Grünland), Bauerwartungsland	5.861 m ²
C	Landwirtschaftliche Fläche Ackerland	292.353 m ²

D	Landwirtschaftliche Fläche Ackerland	46.880 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		350.934 m²

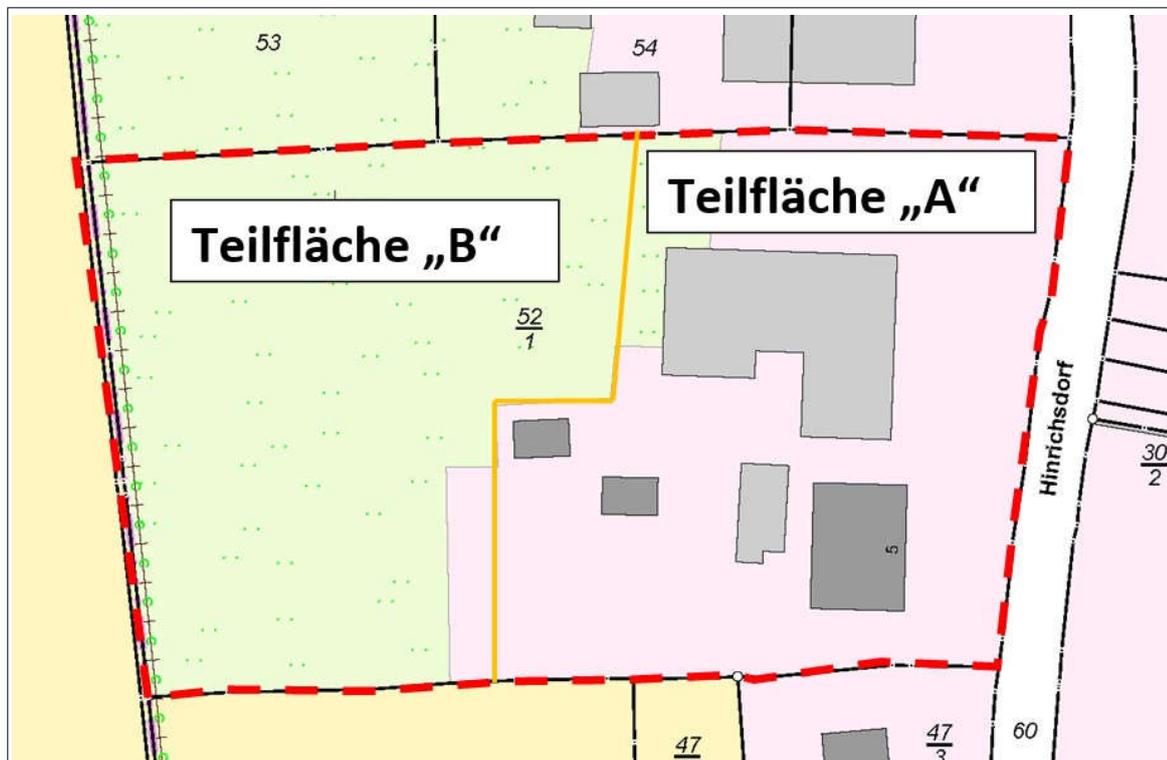


Abbildung 4: Teilflächen A und B der Bewertung

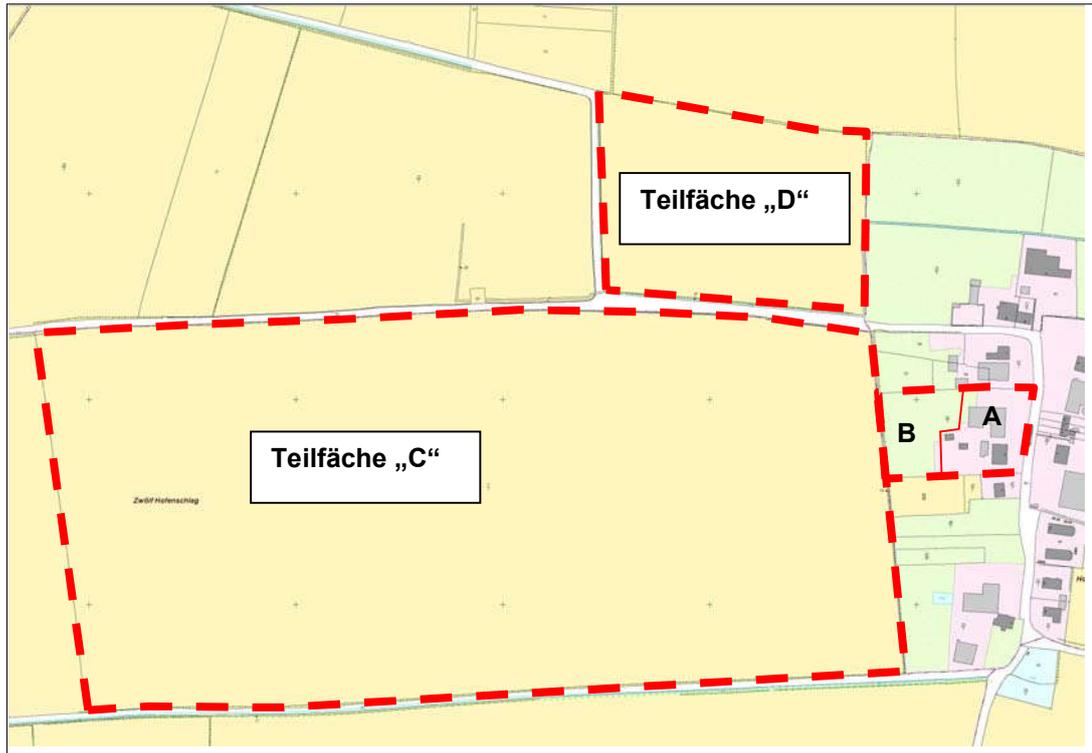


Abbildung 5: Teilflächen C und D der Bewertung

3.3 Gebäudebeschreibungen

Art des Gebäudes, Nr. im Plan:	Wohnhaus (1)	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • massiver Ziegelbau; • mutmaßlich 2-schaliges Außenmauerwerk; • 1 1/2-geschossig; • ausgebautes Dachgeschoss • 5 Wohnungen, 2 jeweils im Erdgeschoss und 3 im Dachgeschoss; • Holzbalkendecke • Flachgeneigtes Satteldach als Holzkonstruktion • Eternit mit Stehfalzdeckung, gedämmt 	
Keller:	Teilunterkellert (ca. 40 m² BGF)	
Fundament:	Feldstein; Lehm	
Baujahr:	Baujahr ca. 1873	

<p>Modernisierungen / Erhaltungszustand:</p>	<p><u>Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fenster größtenteils um 1996, teilw. 2008 u. 2010 - Wohnung 1 EG saniert, 2021 - Wohnung 2 EG Ausstattungsstandard überwiegend um 1970, Bad Dusche neu 2015 - Wohnung 3 DG, Standard um 1980, Bad um 2000 neu - Wohnung 4 DG, Standard um 1980, Bad neu 1995, WC neu 2005 - Wohnung 5 DG, wie Wohnung 3, Standard um 1980, Bad um 2000 neu - Öl-Heizung im Nebengebäude für EG, Bj. 2014 - Gas-Therme für DG, ca. Bj. 2000 • Zustand: baujahresentsprechend instandgehalten; teilmodernisiert; überalterte Substanz 	
<p>Besondere Bauteile:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassenüberdachung 	
<p>Besondere Einrichtungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Einbauküchen, nicht Bestandteil der Wertermittlung 	
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</p>	<p>keine wesentlich werterhebliche</p>	
<p>Wohnfläche:</p>	<p>Wohnung 1, 32,84 m² Wohnung 2, 146,16 m² Wohnung 3, 46,96 m² Wohnung 4, 73,72 m² <u>Wohnung 5, 39,83 m²</u> Gesamt rd. 340,00 m² Zuzüglich gemeinschaftlich genutzte Flächen: rd. 73,00 m²</p>	
<p>Bruttogrundfläche:</p>	<p>Rd. 585,00 m² (incl. ca. 40,00 m² Keller)</p>	

<p>Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung:</p>	<p>Wohnhaus mit 5 Wohnungen (1)</p>	
<p>Innenwandbekleidungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Raufaser mit Anstrich • Fliesen in den Sanitärbereichen • Holzverkleidung 	
<p>Deckenbekleidungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Raufaser mit Anstrich • Tapete 	
<p>Bodenbeläge:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Teppich • Terrazzo • Holzdielen • Fliesen in den Sanitärbereichen 	

Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststofffenster, mind. 2-fach Isolierverglasung 	
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten • Wohnungseingangstüren Holz, teilweise mit Lichtausschnitt 	
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Heizung im Nebengebäude für EG, Bj. 2014 • Gas-Therme für DG, ca. Bj. 2000 	
Sanitär / Elektro:	mittlerer Ausstattungsstandard; 1970er Jahre	
Baumängel/Bauschäden:	<p><u>Baumängel:</u> überalterte Bausubstanz; teils überalterte Bäder Regenrinnen/Fallrohre teils schadhaft</p> <p><u>Bauschäden:</u> Wasserschaden an der südwestlichen Ecke, Erdgeschoss</p>	
Energieausweis:	Lag nicht vor.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Gesamtzustand:	befriedigender Zustand	

Art des Gebäudes, Nr. im Plan:	2 schwedische Ferienhäuser (2)	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • Ferienwohnhaus • Holzständerkonstruktion • Jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss; nicht ausgebautes Dachgeschoss • Holz-Zwischendecke • guter Dämmstandard • Satteldach als Holzkonstruktion • Blechpfannendach, anthrazit 	
Keller:	nicht unterkellert	
Baujahr:	Baujahr ca. 1975	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung: • Holzverschalung und Dach mit Dämmung neu, Bj. 2021 • Bäder neu, ca. Bj. 2010 • Zustand: gepflegt, baujahresentsprechend, modernisiert 	
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbauküchen (wertneutral) 	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	keine wesentlich werterheblichen	
Wohnfläche:	2 Wohnungen, je ca. 47 m ²	
Bruttogrundfläche:	Je Haus ca. 55,00 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung:	2 schwedische Ferienhäuser (2)	
Innenwandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Raufaser gestrichen, Tapete • Fliesen in den Sanitärbereichen 	
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Raufaser gestrichen 	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Teppich • Fliesen in den Bädern 	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 2008 	
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür Holz mit Lichtausschnitt • Holzzinnentüren 	
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gas-Therme 	
Sanitär / Elektro:	mittlerer Ausstattungsstandard	
Energieausweis:	Lag nicht vor.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Gesamtzustand:	Guter Zustand	

Art des Gebäudes, Nr. im Plan:	Scheune / Lagerhalle (3)	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • Fehmaraner Bauernscheune, Bj. 1955, massiv mit Ziegelmauerwerk mit Ursprungsbau, massiv mit Ziegelmauerwerk, von Bj. 1873. • Schleppdach, Bj. 1966 • <u>Scheune</u>: Nutzung als Lager, <u>Anbau</u>: Nutzung als Aufenthaltsraum • ungedämmt (mittlerer Dämmstandard in den ausgebauten Bereichen) • <u>Scheune</u>: Satteldach als Holzkonstruktion; Schleppdachanbau <u>Anbau</u>: Satteldach als Holzkonstruktion • Eterniteindeckung und Stehfalzeindeckung • Photovoltaikanlagen auf Süd, Ost- und Westseiten der Dächer • Betonfußboden, Ziegelpflaster • Stromanschluss 	
Keller:	nicht unterkellert	
Baujahr:	Scheune: Baujahr 1955, Ursprungsbau: Baujahr 1873	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	Zustand: Dach und Mauerwerk ausgebessert altersentsprechend, baujahresgemäß	
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	keine wesentlich werterheblichen	
Wohn- bzw. Nutzfläche:	Nutzfläche Scheune ca. 674 m ² (85% von der Bruttogrundfläche)	
Bruttogrundfläche:	ca. 793 m ²	

Art des Gebäudes, Nr. im Plan:	Nebengebäude (4)	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • Nebengebäude, Bj. 1873, Fachwerk mit Ziegelmauerwerk • Teilweise ausgebaut • Nutzung für Ölheizung, Öltanklager, Garage, Waschküche, • ungedämmt (mittlerer Dämmstandard in den ausgebauten Bereichen) • Mansarddach in Holzkonstruktion; • Blechdach • 3 Solarkollektoren auf der Südseite • Betonfußboden • Stromanschluss 	 
Keller:	nicht unterkellert	
Baujahr:	Baujahr 1873	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	Zustand: Dach und Mauerwerk ausgebessert altersentsprechend, baujahresgemäß	
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	
Wohn- bzw. Nutzfläche:	Nutzfläche Nebengebäude ca. 82 m ² (80% von der Bruttogrundfläche)	
Bruttogrundfläche:	ca. 102 m ²	

Außenanlagen:	zum Gebäudebereich (TG – A)	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsleitungen des Grundstücks • Kleinkläranlage 	  
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen aus Feldsteinmauer, Maschendrahtzaun, Hecken, Holztor 	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> • Großgehölze • weite Rasenflächen • Zierbeete und Gehölze • Einzelstehende Obstbäume 	
Terrassen / Wege:	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassen mit Betonplatten • gepflasterte Wege zwischen den Gebäuden, teilweise Betonplatten 	
Zufahrten / Hofbereiche / Stellplätze:	<ul style="list-style-type: none"> • bekieste Auffahrten, Hof- und Stellplatzflächen, teilweise mit Betonstein gepflastert, teilweise betoniert oder auch Kopfsteinpflaster 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Spielgeräte 	

Außenanlagen:	zur landwirtschaftlichen Fläche (TG – B)	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen aus Drahtzaun 	
Oberfläche:	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche (Wiese) 	
Zufahrt:	<ul style="list-style-type: none"> • Von der Hofseite 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Knickgehölz 	

Beschreibung der landwirtschaftlichen Nutzflächen unter Punkt 4.4.

Auflistung Zubehör unter Punkt 4.5.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke und Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten, 2 Ferienhäusern, einer Scheune und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, zuzüglich 2 landwirtschaftlicher Nutzflächen in 23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf, Hinrichsdorf 5** zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Landkirchen	479	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hinrichsdorf	2	52/1	11.701 m ²
Hinrichsdorf	4	7/1	292.353 m ²
Hinrichsdorf	1	25	<u>46.880 m²</u>
		Gesamtgröße:	350.934 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke (vgl. Abbildung Seite 14 und im Folgenden in Bewertungsteilbereiche) aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung (vgl. Abb. 4 und 5 Seite 14)	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Gebäude	Gebäudeflächen (2 Ferienhäuser, Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen, Scheune und Nebengebäude)	5.840 m ²
B Grünland	Landwirtschaftliche Fläche (Grünland), Bauerwartungsland	5.861 m ²
C Ackerland	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) ,	292.353 m ²
D Ackerland	Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) ,	46.880 m ²
	Gesamtgröße:	350.934 m²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert: 3/3	
Lage und Wert	
Gemeinde	Fehmarn
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertnummer	05502041
Bodenrichtwert	160 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

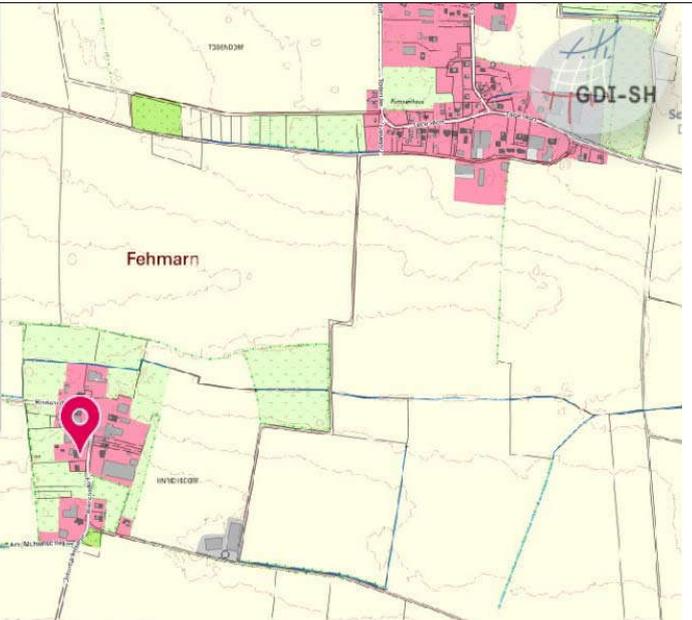


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8 (im vergleichbaren M-Gebiet definiert)
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,30 (überschlägig ermittelte tatsächliche GFZ)
Grundstücksfläche	=	Teilgrundstück A = 5.840,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	160,00 €/m ²	
GFZ	0,8	0,30 ⁴	× 0,64	E3
Fläche (m ²)	600	5.840	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	102,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

⁴ Überschlägig ermittelte tatsächliche GFZ

abgabefreier relativer Bodenwert	=	102,40 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	102,40 €/m²	
Fläche	×	5.840 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	598.016,00 € <u>rd. 598.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **598.000,00 €**.

Erläuterungen zur Richtwertanpassung:

- E1** Der Bodenrichtwert gilt für EFH/ZFH-Bebauung; da im Kreisgebiet die Bodenrichtwerte auf dem Wertniveau für Geschossbauweise mit einer GFZ von 0,8 meist gleich oder fast gleich hoch sind, wird der BRW für Einfamilienhausbebauung für das Mehrfamilienhaus grundsätzlich übertragen.
- E2** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen zwischen den Jahren 2020 und 2022. Da zwischen 2020 und 2022 eine überdurchschnittlich starke Bodenwertsteigerung von ca. 20 % stattgefunden hat, wird auf Grund der konjunkturellen Lage und des erkennbaren Abwärtstrends bei durchschnittlichen Wohnimmobilien keine weitere Bodenwertsteigerung in vorliegender Lage angenommen.
- E3** GFZ-Anpassung: (*Zugrunde gelegte Methodik: WertR*)

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,30	0,58
Vergleichsobjekt	0,80	0,90

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,64

- E4** Größenanpassung nicht erforderlich, da bereits eine GFZ-Anpassung erfolgt ist.

4.2.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine

ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische

Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Wohneinheiten	5	Wohnung 1	33,00		9,00	297,00	3.564,00
		Wohnung 2	146,00		8,00	1.168,00	14.016,00
		Wohnung 3	47,00		9,00	423,00	5.076,00
		Wohnung 4	74,00		9,00	666,00	7.992,00
		Wohnung 5	40,00		9,00	360,00	4.320,00
Ferienhaus 1			47,00		9,00	423,00	5.076,00
Ferienhaus 2			47,00		9,00	423,00	5.076,00
Scheune			674,00		2,00	1.348,00	16.176,00
Nebengebäude			82,00		2,00	164,00	1.968,00
Außenlagerflächen			200,00		0,775	155,00	1.860,00
PV-Anlage		Dachfläche jährlich					300,00
Summe			1.390,00	-		5.452,00	65.424,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		65.424,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	16.356,00 €
jährlicher Reinertrag	=	49.068,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 598.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)**	-	20.930,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	28.138,00 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV21) bei $p = 3,50\%$ Liegenschaftszinssatz** und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	×	17,285
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	486.365,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	598.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	1.084.365,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	- 5.700,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	1.078.665,30 €
	rd.	1.080.000,00 €

4.2.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anl. 8)

Die Wohn- und Nutzflächen wurden gemäß Planunterlagen und Architektenzusammenstellungen von mir plausibilisiert (vgl. Anlage 7). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [3], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. A. Die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert (vgl. Mehrfamilienhäuser); GAA Ostholstein 2021	=	3,94 %
Einflussfaktor „Objektgröße“ (mehrere Gebäude)	x	1,00

<i>Einflussfaktor „Region“ (Insellage, Fehmarn, strandnah)</i>	x	0,88
<i>Einflussfaktor „Anbauart“</i>	x	1,00
<i>Einflussfaktor „Bauzustand“</i>	x	1,00
<i>ermittelter Liegenschaftszinssatz</i>	=	3,47 %, rd. 3,50 %

Gesamtnutzungsdauer

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus mit 5 Wohnungen

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt rd. 80 Jahre gemäß ImmoWertV21 bzw. Vorgabe Gutachterausschuss Ostholstein.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Ferienhaus 1 u. 2

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt rd. 80 Jahre gemäß ImmoWertV21 bzw. Vorgabe Gutachterausschuss Ostholstein.

Ermittlung der standardbezogenen GND für die Gebäude: Scheune und Nebengebäude

Die Gesamtnutzungsdauern der Scheune und des Nebengebäudes werden annähernd wie die vorbeschriebenen Gebäude mit 66 Jahren eingeschätzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: **Wohnhaus mit 5 Wohnungen**

Das 1873 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	

Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1873 = 150 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 150 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1970**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude: Ferienhaus 1 und Ferienhaus 2

Das 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	2,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1975 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (48 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 32 Jahre =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die Gebäude „Ferienhaus 1 und 2“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1991**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude:
Scheune und Nebengebäude

Das 1873 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1873 = 150 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 150 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 18 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 48 Jahre =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“/„Nebengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		- 13.600,00 €
• Trockenlegung Außenmauerwerk, 10,00 m x 1.000,00 €/m	- 10.000,00 €	
• Innenwand abtrocknen, Putz neu, 3,00 m x 4,00 m x 300,00 €/m ²	- 3.600,00 €	
Baumängel		-20.000,00 €
○ Sanierungspauschale Bäder Wohnungen Haupthaus	- 20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		+ 27.937,00 €
○ erstmalige Erschließung Regenwasser (Stadtwerke Fehmarn ca. 1 €/m ² Grundstücksfläche bis 50 m Tiefe) = ca. 4000 m ² [80 x 50 m] x 1,00 €/m ² =)**	- 4.000,00 €	
○ erstmalige Erschließung Abwasser: Ca. 15,10 €/m ² angeschlossener Fläche der GFZ nach B-Plan oder im Bestand: ca. 700 m ² GFZ x 15,10 €/m ² + 40 % Zuschlag wegen Unsicherheit der Beitragsstabilität =	- 14.798,00	
• Photovoltaikanlage auf Scheune, 3.000,00 €/kWp x 36,7 kWp - 65% Alterswertminderung 20 Jahre GND, Bj. 2009, RND 7 Jahre	+ 38.535,00 €	
• Terrassenüberdachung, pausch. Zeitwert	+ 1.500,00 €	
• Solar-WW-Anlage Zeitwert, pausch. ca. 4.000 € - 65% Alterswertminderung	+ 1.400,00 €	
• Schleppdach, Bj.1966, Alterswertminderung wie Scheune, 65 m ² x 300 €/m ² - 72,73%	+ 5.300,00 €	
Summe		- 5.663,00 € Rd. - 5.700,00 €

** Mitteilung Stadtwerke Fehmarn vom 09.10.2023;

*** Mitteilung ZVO vom 09.10.2023; Beitragssatzung vom 13.12.2021

4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.2.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche

Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus	Ferienhaus 1	Ferienhaus 2
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	545,00 m ²	55,00 m ²	55,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.09.2023 (2010 = 100)	177,9	177,9	177,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	756,00 €/m ² BGF	840,00 €/m ² BGF	840,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.344,92 €/m ² BGF	1.494,36 €/m ² BGF	1.494,36 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	732.981,40 €	82.189,80 €	82.189,80 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	732.981,40 €	82.189,80 €	82.189,80 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	48 Jahre	48 Jahre
• prozentual	66,25 %	40,00 %	40,00 %
• Betrag	485.600,18 €	32.875,92 €	32.875,92 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	247.381,22 €	49.313,88 €	49.313,88 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	247.381,22 €	49.313,88 €	49.313,88 €

Gebäudebezeichnung	Scheune	Nebengebäude	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	793,00 m ²	102,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 08.09.2023 (2010 = 100)	177,9	177,9	
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	435,86 €/m ² BGF	622,65 €/m ² BGF	
Herstellungskosten			
• Normgebäude	345.636,98 €	63.510,30 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	345.636,98 €	63.510,30 €	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	18 Jahre	
• prozentual	72,73 %	72,73 %	
• Betrag	251.381,78 €	46.191,04 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	94.255,20 €	17.319,26 €	

• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	94.255,20 €	17.319,26 €	

Gebäudesachwerte insgesamt		457.583,44 €
Sachwert der Außenanlagen	+	18.303,34 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	475.886,78 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	598.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.073.886,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	977.236,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	- 5.700,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	971.536,97 €
	rd.	972.000,00 €

4.2.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis (vgl. Anl. 7)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	51,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	23,0	151,80
2	720,00	51,0	367,20
3	825,00	26,0	214,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 733,50 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 733,50 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • fehlender Keller × 1,03

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,50 €/m² BGF
 rd. 756,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ferienhaus 1 und Ferienhaus 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	34,0 %	27,0 %	39,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	34,0	312,80
2	1.025,00	27,0	276,75
3	1.180,00	39,0	460,20
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.049,75 gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.049,75 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 839,80 €/m² BGF
 rd. 840,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	1,0 %			1,0		
Dach	1,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	1,0 %			1,0		
Innenwände	1,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	1,0 %			1,0		
Fußböden	1,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	1,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	1,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	1,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	0,0 %			1,0		
insgesamt	10,0 %	0,0 %	0,0 %	10,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standardstufe 3	keine
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	keine
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	10,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Keine.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Keine.

Besondere Einrichtungen

Keine.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [2], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (457.583,44 €)	18.303,34 €
Summe	18.303,34 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

} Sh. Erl. zum Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		- 13.600,00 €
• Trockenlegung Außenmauerwerk, 10,00 m x 1.000,00 €/m	- 10.000,00 €	
• Innenwand abtrocknen, Putz neu, 3,00 m x 4,00 m x 300,00 €/m ²	- 3.600,00 €	
Baumängel		-20.000,00 €
○ Sanierungspauschale Bäder Wohnungen Haupthaus	- 20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		+ 27.937,00 €
○ erstmalige Erschließung Regenwasser (Stadtwerke Fehmarn ca. 1 €/m ² Grundstücksfläche bis 50 m Tiefe) = ca. 4000 m ² [80 x 50 m] x 1,00 €/m ² =)**	- 4.000,00 €	
○ erstmalige Erschließung Abwasser: Ca. 15,10 €/m ² angeschlossener Fläche der GFZ nach B-Plan oder im Bestand: ca. 700 m ² GFZ x 15,10 €/m ² + 40 % Zuschlag wegen Unsicherheit der Beitragsstabilität =	- 14.798,00	
• Photovoltaikanlage auf Scheune, 3.000,00 €/kWp x 36,7 kWp - 65% Alterswertminderung 20 Jahre GND, Bj. 2009, RND 7 Jahre	+ 38.535,00 €	
• Terrassenüberdachung, pausch. Zeitwert	+ 1.500,00 €	

• Solar-WW-Anlage Zeitwert, pausch. ca. 4.000 € - 65% Alterswertminderung	+ 1.400,00 €	
• Schleppdach, Bj.1966, Alterswertminderung wie Scheune, 65 m ² x 300 €/m ² - 72,73%	+ 5.300,00 €	
Summe		- 5.663,00 € Rd. - 5.700,00 €

** Mitteilung Stadtwerke Fehmarn vom 09.10.2023;

*** Mitteilung ZVO vom 09.10.2023; Beitragssatzung vom 13.12.2021

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren u

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert (MFH Deutschland 2013)	=	0,61
Einflussgröße „Konjunktur“, (Nachfrage seit 2013)	+	0,30
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,91

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.080.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **972.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 1,00 (d) = **0,40** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[972.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 1.080.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{1.050.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

1.050.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem abgabenrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Bebauung	=	Wohnbaufläche; EFH/ZFH
Größe	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungszustand	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche	=	Gesamt-Teilgrundstück B, = 5.861 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	vgl. Erläuterung E1 bei Teilgrundstück „A“

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	160,00 €/m ²

Fläche (m ²)		5.861,00	×	1,00	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	×	0,30	E6
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	48,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	48,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	48,00 €/m²
Fläche			×	5.861,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	281.328,00 € <u>rd. 281.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt ermittelt mit rd. **281.000,00 €**.

Erläuterungen zur Richtwertanpassung:

- E1** Der Bodenrichtwert gilt für EFH/ZFH-Bebauung; diese wird im Weiteren bei baulicher Umsetzung unterstellt.
- E2** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen zwischen den Jahren 2020 und 2022. Da zwischen 2020 und 2022 eine überdurchschnittlich starke Bodenwertsteigerung von 20 % stattgefunden hat, wird auf Grund der konjunkturellen Lage und des erkennbaren Abwärtstrends bei durchschnittlichen Wohnimmobilien keine weitere Bodenwertsteigerung in vorliegender Lage angenommen.
- E5** Keine Größenanpassung, da bei Umsetzung Grundstücksgrößen von etwa 600 m² zu erwarten sind.
- E6** Bauerwartungsland liegt i.d.R. zwischen 18 und 45 % des Wertes von baureifem Land, je nach Intensität der Bauerwartung; vorliegend wird eine mittlere Bauerwartung unterstellt, da bislang nur eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet besteht. Konkrete Bauerwartung besteht nicht. Es werden rd. 30 % des BRW veranschlagt.

4.3.3 Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück „B“

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für das Teilgrundstück „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		281.000,00 €
Wert der Außenanlagen (für die vorgesehene Nutzung sind keine verwertbaren Außenanlagen vorhanden)	+	0,00 €
Vergleichswert für das Teilgrundstück „B“	=	281.000,00 €
	rd.	281.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks „B“

Der Wert für das Teilgrundstück „B“ wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

281.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C und D

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie Teilgrundstück „B“.

4.4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Ackerland“

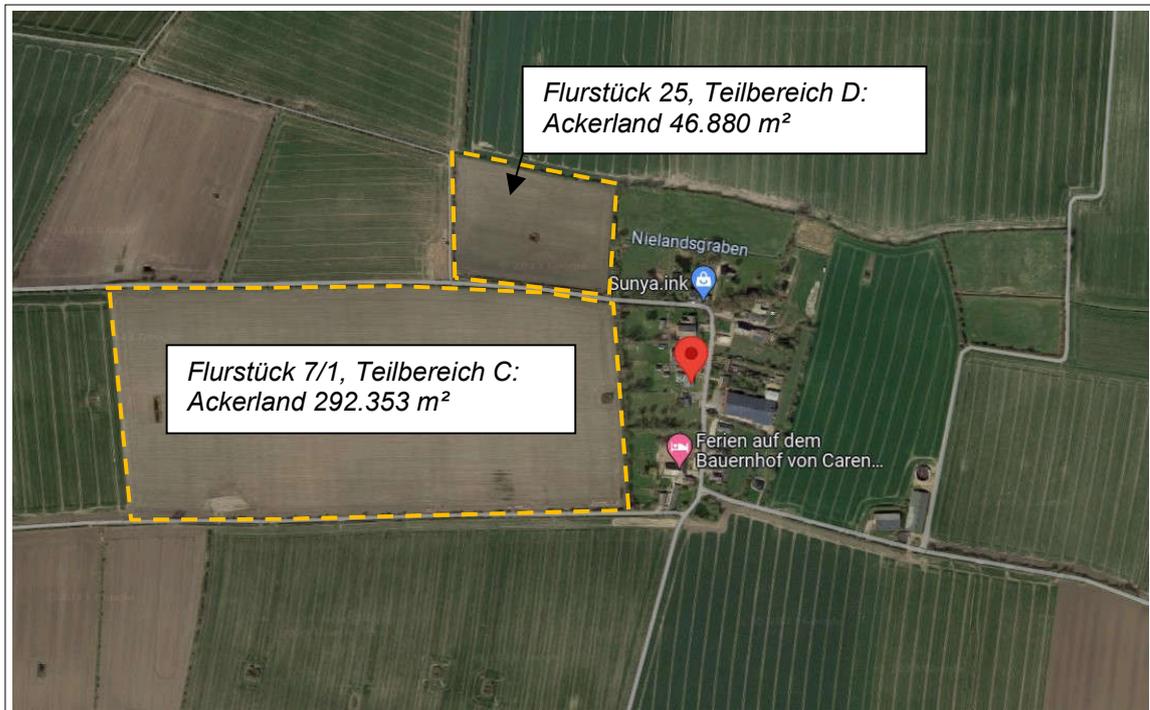


Abbildung 7: Lage Flurstück 7/1 (Flur 4) und 25 (Flur 1), Gemarkung Hinrichsdorf

Kurzbeschreibung:

Flurstücke:	7/1, Flur 4
Größe:	292.353 m ²
Nutzung:	Ackerland
Relief:	eben
Lage:	direkt ortsangrenzend
Abzugsflächen:	Vernässungen < ca. 1 % (7 Teiche)
Drainleitungen:	Nicht bekannt.
Verschattungen:	Keine
Erschließung:	Sehr gut
Ackerzahl:	78

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

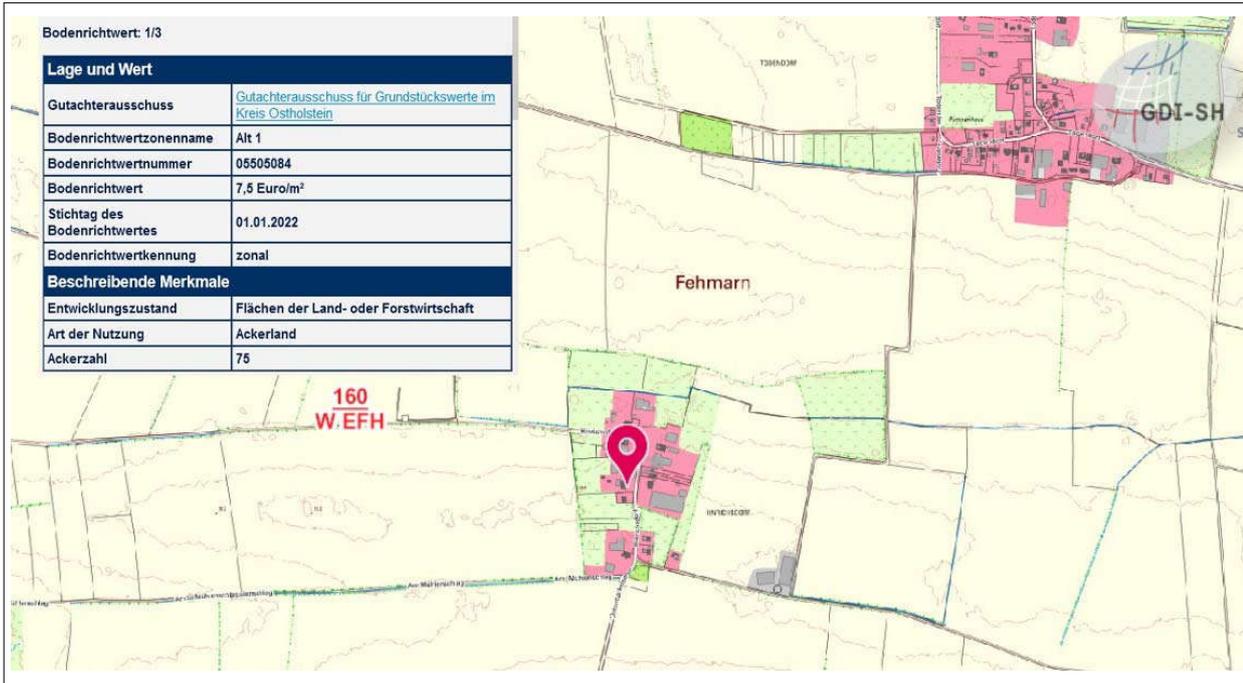


Abbildung 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** für „Ackerland“ beträgt **7,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungszustand	=	Fläche für die Landwirtschaft; Acker
Ackerzahl	=	75

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungszustand	=	Fläche für die Landwirtschaft, Acker
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 350.934,00 m² Bewertungsteilbereich = 292.353,00 m²
Ackerzahl	=	78

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „C“			
Flurstück 7/1, Flur 4			
Klassifizierung	Ackerlandnutzung		
Bodenrichtwert 01.01.2022	7,50 €/m²		
	Ø Ackerzahl:	75	
	Ø Größe:	n. bek.	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	1.000,00 €/ha	
	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück	
zeitliche Anpassung:	01.01.2022	08.09.2023	* 1,00 ⁵
Zu- / Abschläge⁶			%
Lage	mittel	mittel	0%
Kleinteiligkeit	Alle Größen	mittel	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	Guter Zuschnitt	+2 %
Hängigkeit / Relief	< 3%	üblich	0 %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	7 Teiche/Umweltauflagen	-1%
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	ohne	0%
Erschließung	Übliche vorhanden	üblich	0 %
Bonität (Bodenzahl)	75	78	+2 %
	Summe der Zu-/Abschläge:		+3 %
	Zuschlagsbetrag / m ² :		0,225 €/m ²
	An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m²:		rd. 7,725 €/m ²
	Flächengröße:		292.353,00 m ²
	Angepasster Vergleichswert:		2.258.426,93 €
	Gerundet:		2.258.000,00 €

Der Verkehrswert der Teilgrundstücke „C“, Ackerland, wird mit rd. 2.258.000,00 € ermittelt.

⁵ Keine signifikanten Veränderungen seit 2016; keine Hinweise auf weitere Bodenwertsteigerungen; eine zeitliche Anpassung wird für nicht erforderlich gehalten.

⁶ vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

4.4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Ackerland“

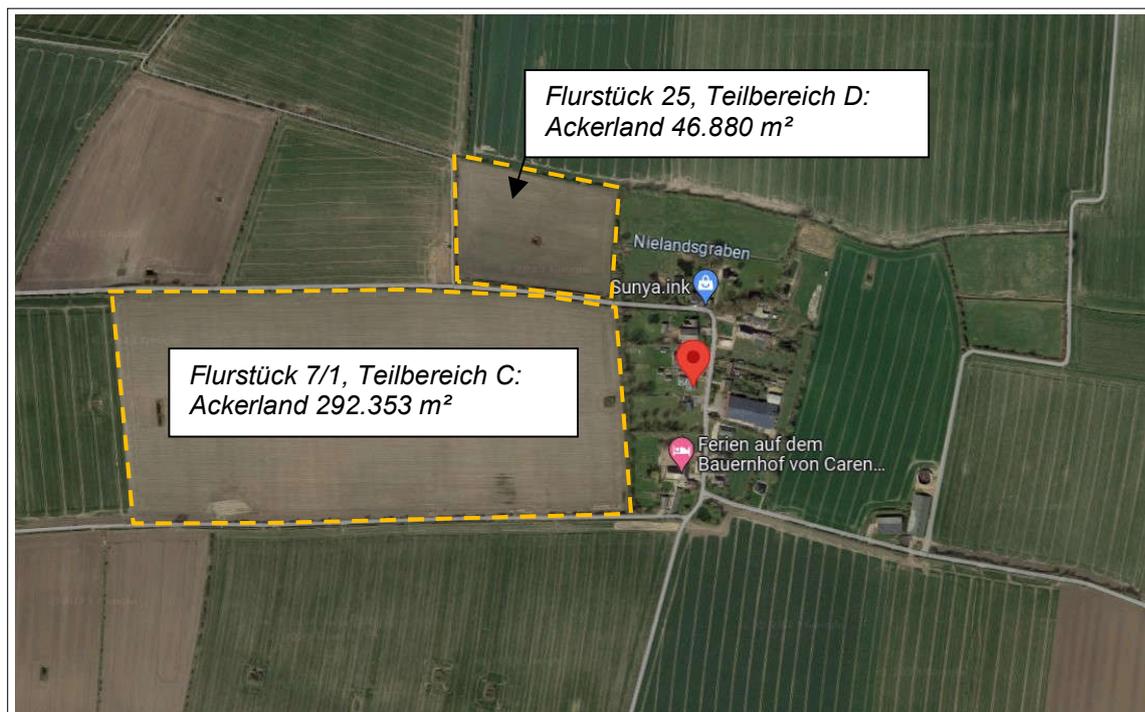


Abbildung 9: Lage Flurstück 7/1 (Flur 4) und 25 (Flur 1), Gemarkung Hinrichsdorf

Kurzbeschreibung:

<i>Flurstücke:</i>	<i>25, Flur 1</i>
<i>Größe:</i>	<i>46.880 m²</i>
<i>Nutzung:</i>	<i>Ackerland</i>
<i>Relief:</i>	<i>eben</i>
<i>Lage:</i>	<i>direkt ortsangrenzend</i>
<i>Abzugsflächen:</i>	<i>Vernässungen < ca. 0 % (1 Teich)</i>
<i>Drainleitungen:</i>	<i>Nicht bekannt.</i>
<i>Verschattungen:</i>	<i>Keine</i>
<i>Erschließung:</i>	<i>Sehr gut</i>
<i>Ackerzahl:</i>	<i>78</i>

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

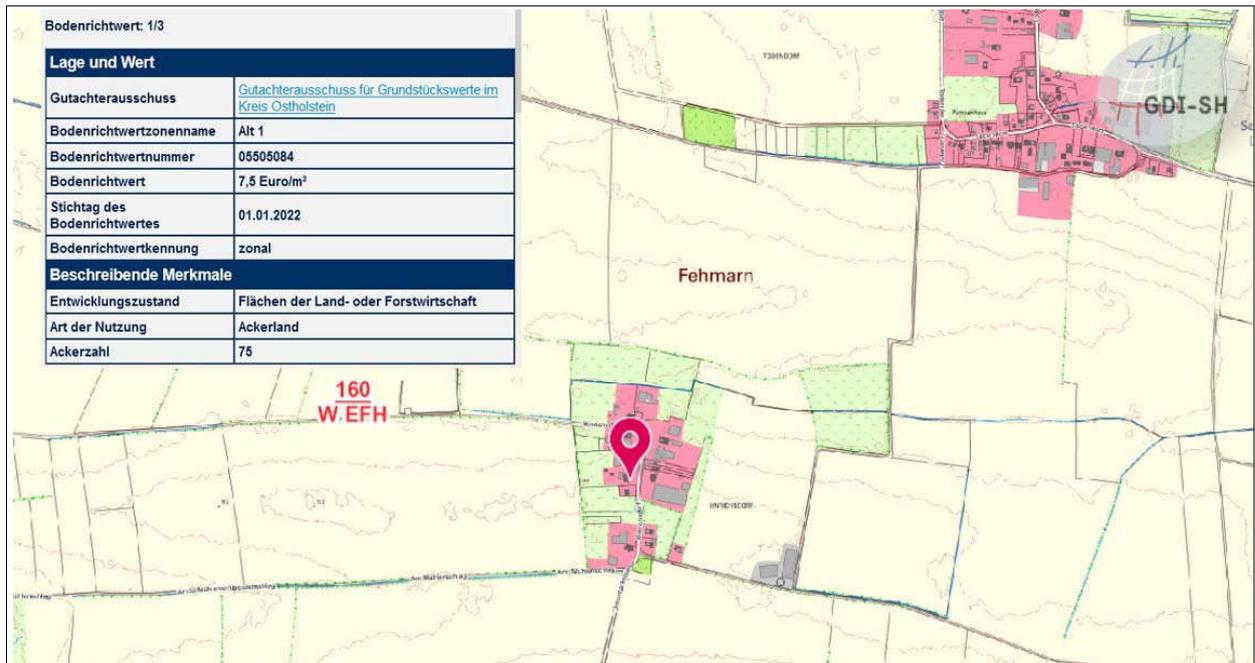


Abbildung 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert für „Ackerland“** beträgt **7,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungszustand	=	Fläche für die Landwirtschaft; Acker
Ackerzahl	=	75

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungszustand	=	Fläche für die Landwirtschaft, Acker
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 350.934,00 m² Bewertungsteilbereich = 46.880,00 m²
Ackerzahl	=	78

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „D“			
Flurstück 25, Flur 1			
Klassifizierung	Ackerlandnutzung		
Bodenrichtwert 01.01.2022	7,50 €/m²		
	Ø Ackerzahl:	75	
	Ø Größe:	n. bek.	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	1.000,00 €/ha	
	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück	
zeitliche Anpassung:	01.01.2022	08.09.2023	* 1,00 ⁷
Zu- / Abschläge⁸			%
Lage	mittel	mittel	0%
Kleinteiligkeit	Alle Größen	mittel	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	Übliche Form	0 %
Hängigkeit / Relief	< 3%	üblich	0 %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	(1 Teich) mittel	0%
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	ohne	0%
Erschließung	Übliche vorhanden	üblich	0 %
Bonität (Bodenzahl)	75	78	+2 %
	Summe der Zu-/Abschläge:	+2 %	
	Zuschlagsbetrag / m ² :	0,15 €/m ²	
	An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m²:	rd. 7,65 €/m ²	
	Flächengröße:	46.880 m ²	
	Angepasster Vergleichswert:	358.632,00 €	
	Gerundet:	359.000,00 €	

Der Verkehrswert der Teilgrundstücke „D“, Ackerland, wird mit rd. 359.000,00 € ermittelt.

⁷ Keine signifikanten Veränderungen seit 2016; keine Hinweise auf weitere Bodenwertsteigerungen; eine zeitliche Anpassung wird für nicht erforderlich gehalten.

⁸ vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

4.5 Mögliches Zubehör (mögliches landwirtschaftliches Inventar gem. § 98 BGB bzw. § 55 ZVG)

An möglichem Zubehör bzw. betrieblichem Inventar sind einige Landmaschinen und Kleingeräte aufzuführen.

<u>Maschinen:</u>	Anzahl	Foto	geschätzter Gesamtwert*
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traktor, Mc Cormik, D436 Bj. um 1960, 20 PS; Zustand ca. 3,0 	1		4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rasentraktor HAKO, als, rostig, Bj. n. bek.; Zust. 5,0 	1	Foto oben gelber Pfeil	500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartentraktor ALKO; Zustand 5, 	1	Foto oben grüner Pfeil	250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schlepper Fendt, Farmer 106 S Turbomatik, Bj.1975 mit Frontlader und Kabine 	1		9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ PKW-Anhänger, einachsig, Zuladung ca. 500 KG, Bj. n. bek. ca. 1990 	1		250,00 €

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rasentraktor Cub Cadet, Bj.2020 mit Mähwerk / Fangkorb 	<p>1</p>		<p>2.000,00 €</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AS Motormäher 	<p>1</p>		<p>750,00 €</p>
<p>Geschätzter Gesamtwert ca.:</p>			<p>16.750,00 €</p>
			<p>Rd. 17.000,00 €</p>

* vgl. auch Angebote z.B. auf www.Traktorpool.de

Der Wert des möglichen landwirtschaftlichen Inventars wird mit rd. **17.000,00 € ermittelt.**

4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Wert der Teilgrundstücke
A Gebäude	<i>Gebäudeflächen (2 Ferienhäuser, Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen, Scheune und Nebengebäude)</i>	1.050.000,00 €
B Grünland	<i>Landwirtschaftliche Fläche (Grünland), Bauerwartungsland</i>	281.000,00 €
C Ackerland	<i>Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) ,</i>	2.258.000,00 €
D Ackerland	<i>Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) ,</i>	359.000,00 €
Summe:		rd. 3.948.000,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit 5 Einliegerwohnungen, 2 Ferienhäusern, einer Scheune und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, zuzüglich zweier landwirtschaftlicher Nutzflächen in 23769 Fehmarn – OT Hinrichsdorf, Hinrichsdorf 5**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Landkirchen	479	15
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hinrichsdorf	2	52/1
Hinrichsdorf	4	7/1
Hinrichsdorf	1	25

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

3.948.000,00 €

in Worten: drei Millionen neunhundertachtundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interessen an dem Wertermittlungsergebnis.

Lübeck, den 9. Oktober 2023

Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,- € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Lageplan	2
5.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6.	Grundriss (Bauakte)	4
7.	Ansichten, Schnittdarstellung (Bauakte)	3
8.	Zusammenstellung Nutzfläche und Bruttogrundfläche	3
9.	Fotos	<u>29</u>
		45

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

DIN 283:

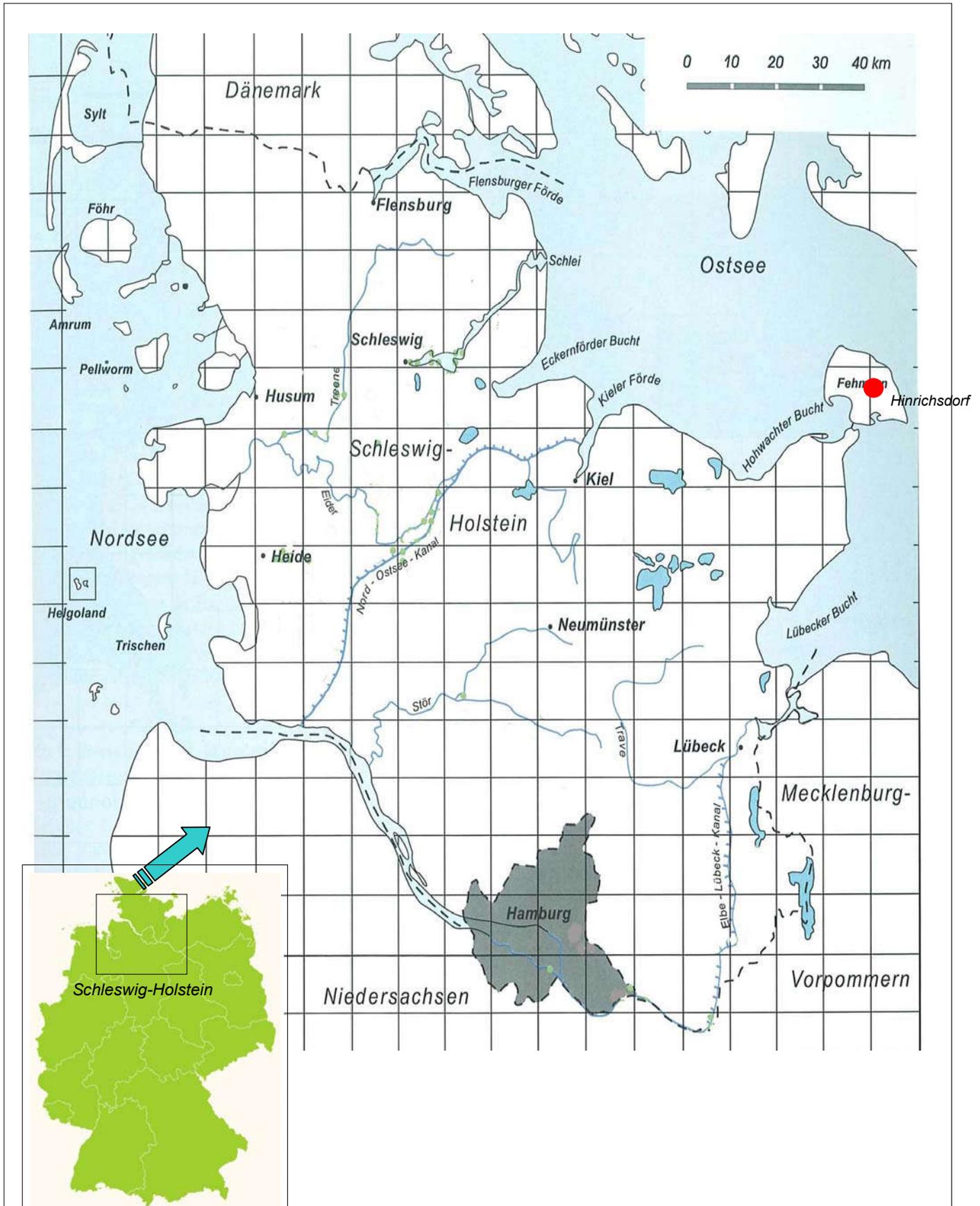
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

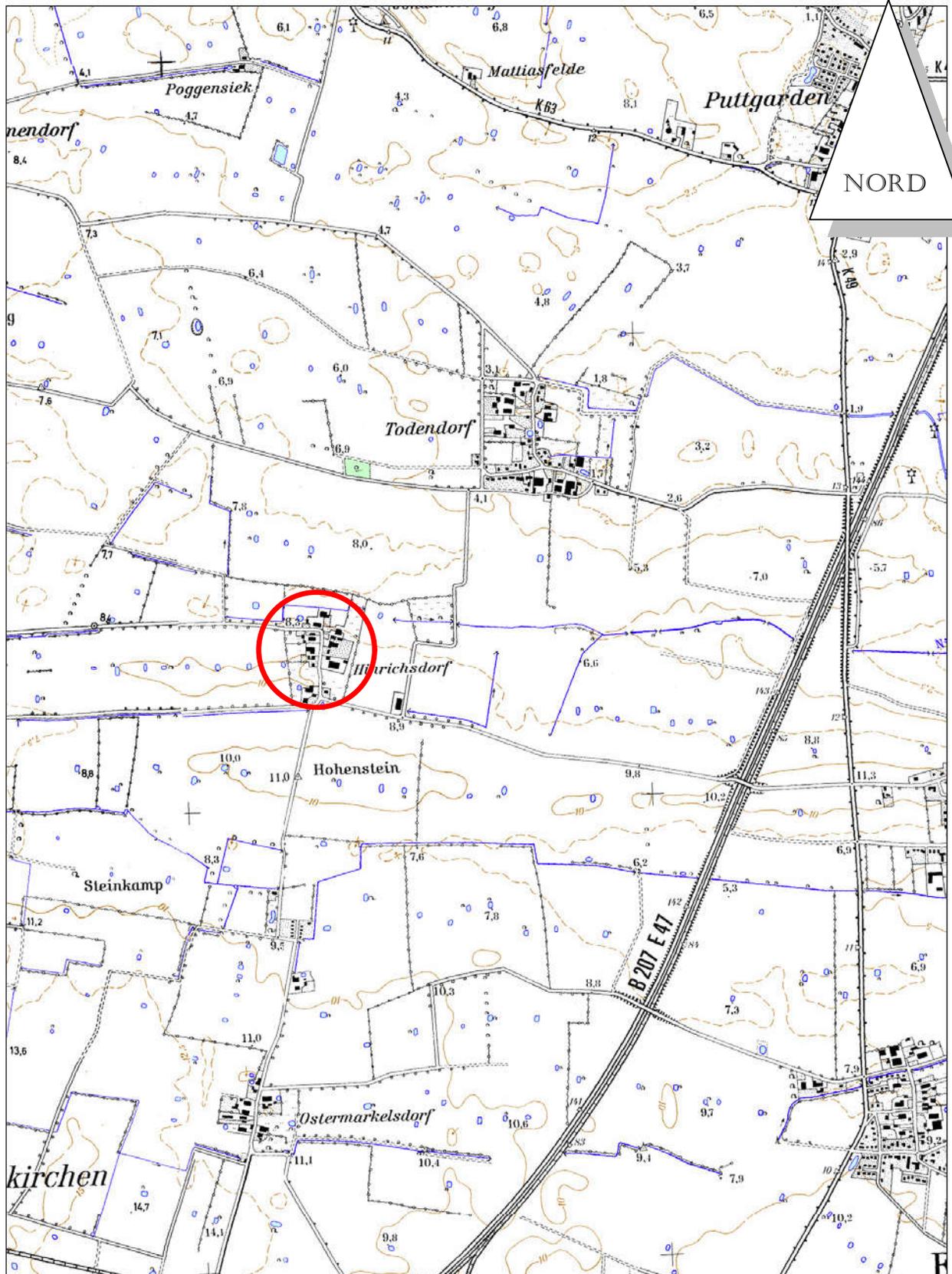
- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischoff, Bernhard,** ImmoWertV 2021, Synopse zur Begründung, 1. Aufl. 2021; © Mediengruppe Oberfranken GmbH & CO. KG, Kulmbach
- [4] **Bauleitplanungen der Stadt Eutin,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022

- [8] **Norddeutsche Luftbild**, Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2022
- [9] **Frick-Wertermittlung**, eigener Luftbildflug vom 30.04.2022, © Neustadt/H. 2022
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo**, Kiel (C) 2022
- [11] **google earth / google maps**, © google inc., Ireland 2022

Übersichtskarte Schleswig-Holstein
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



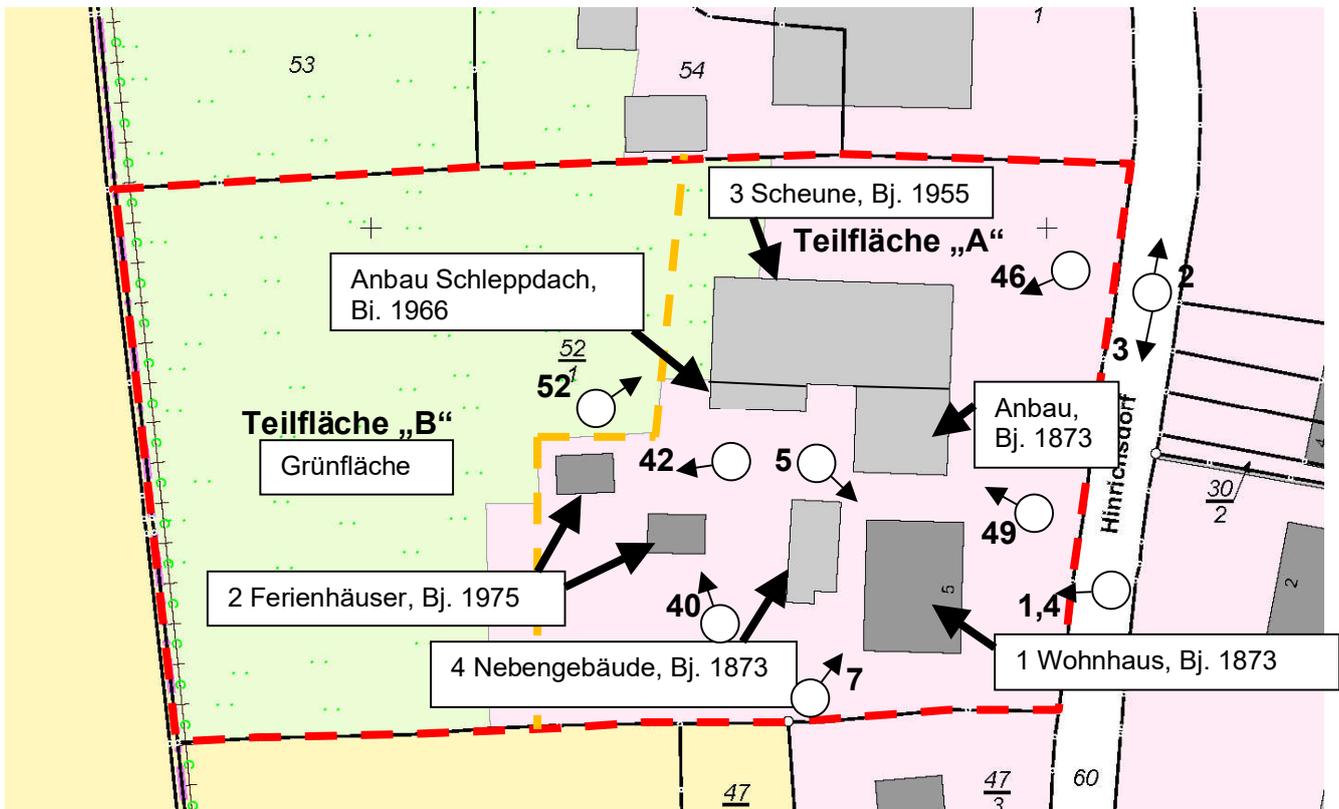
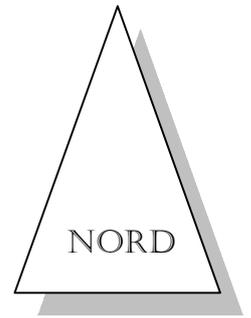
Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg,
© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

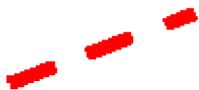
Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2023

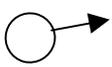
Ausschnitt aus dem Ortsplan, verkleinert und Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage

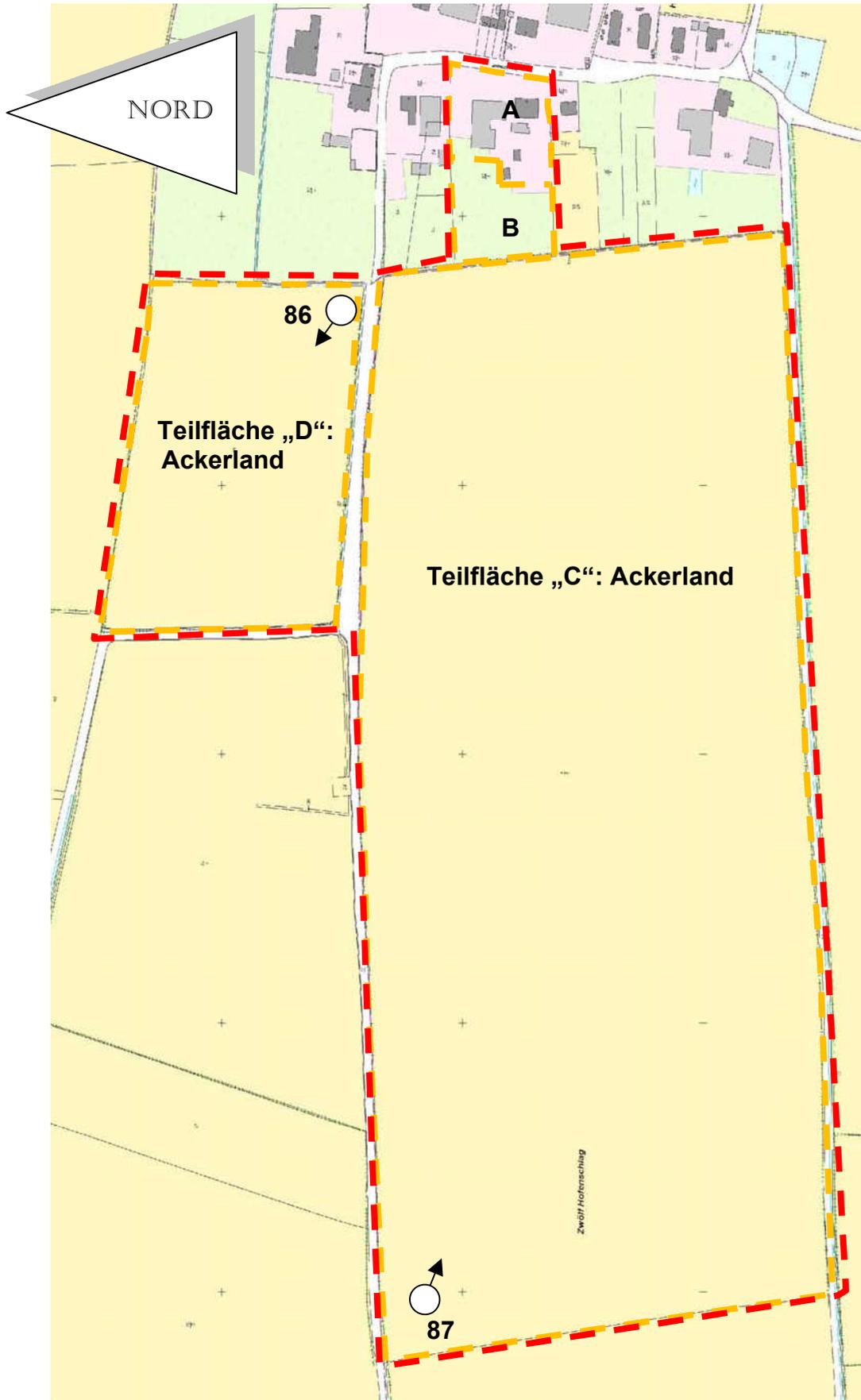


Lageplan



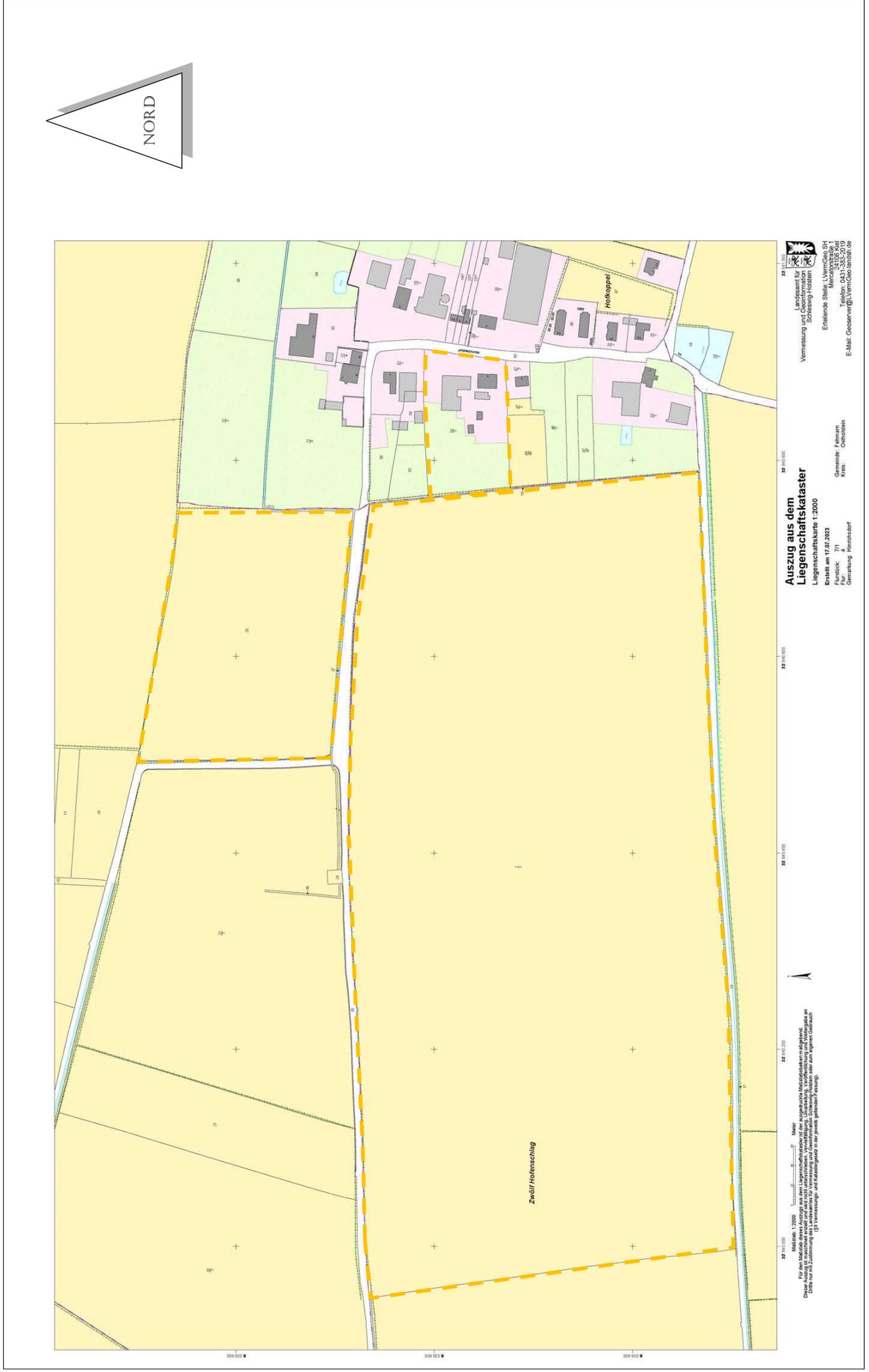
 = Umgrenzung Bewertungsgrundstück

 = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)



 = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



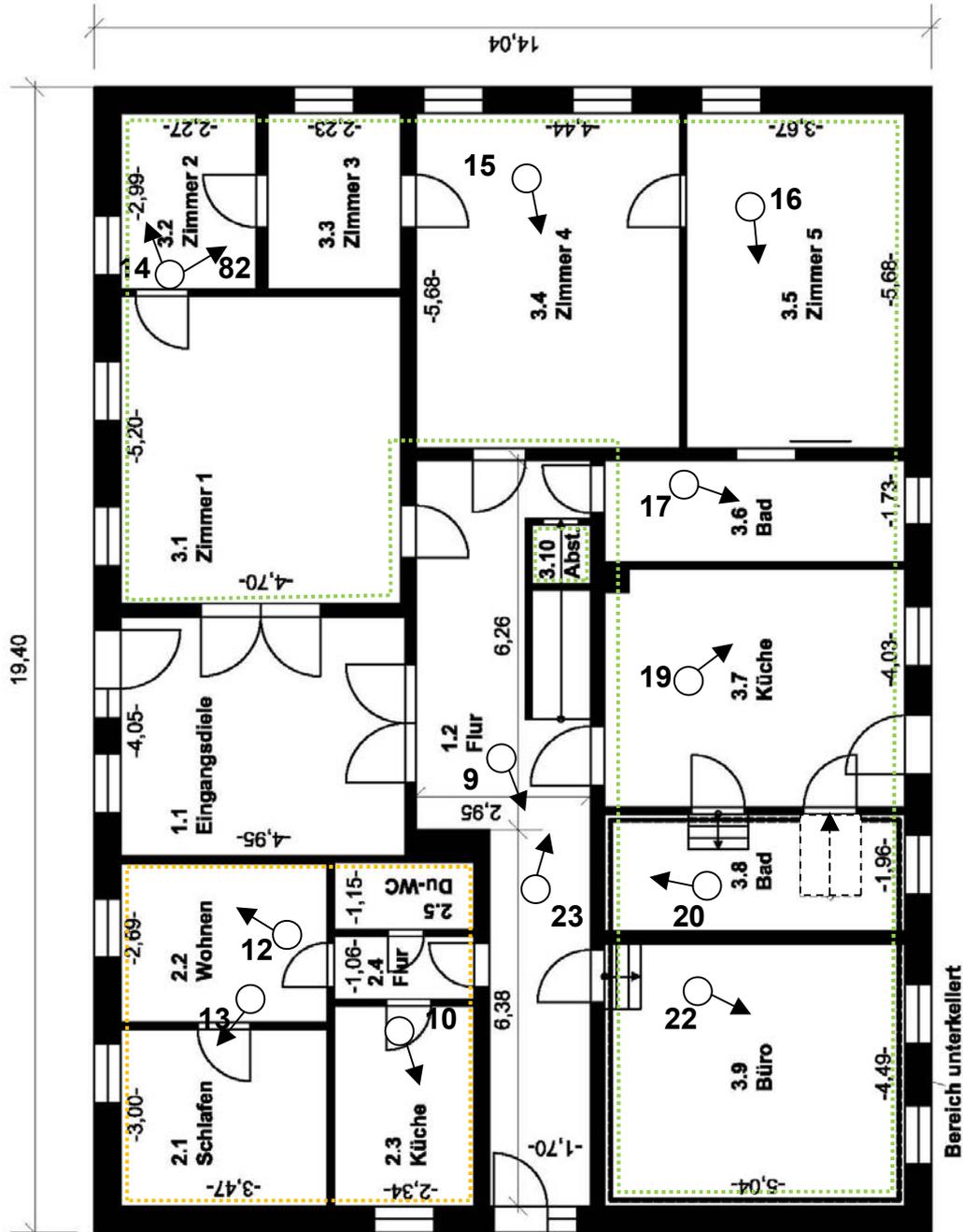
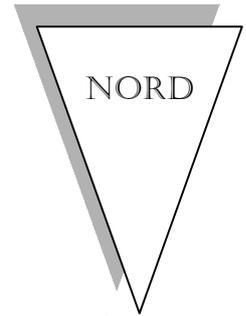
Grundrisse

Erdgeschoss

Unmaßstäblich,

Wohnung 1: (orange dashed line)

Wohnung 2: (green dashed line)



○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

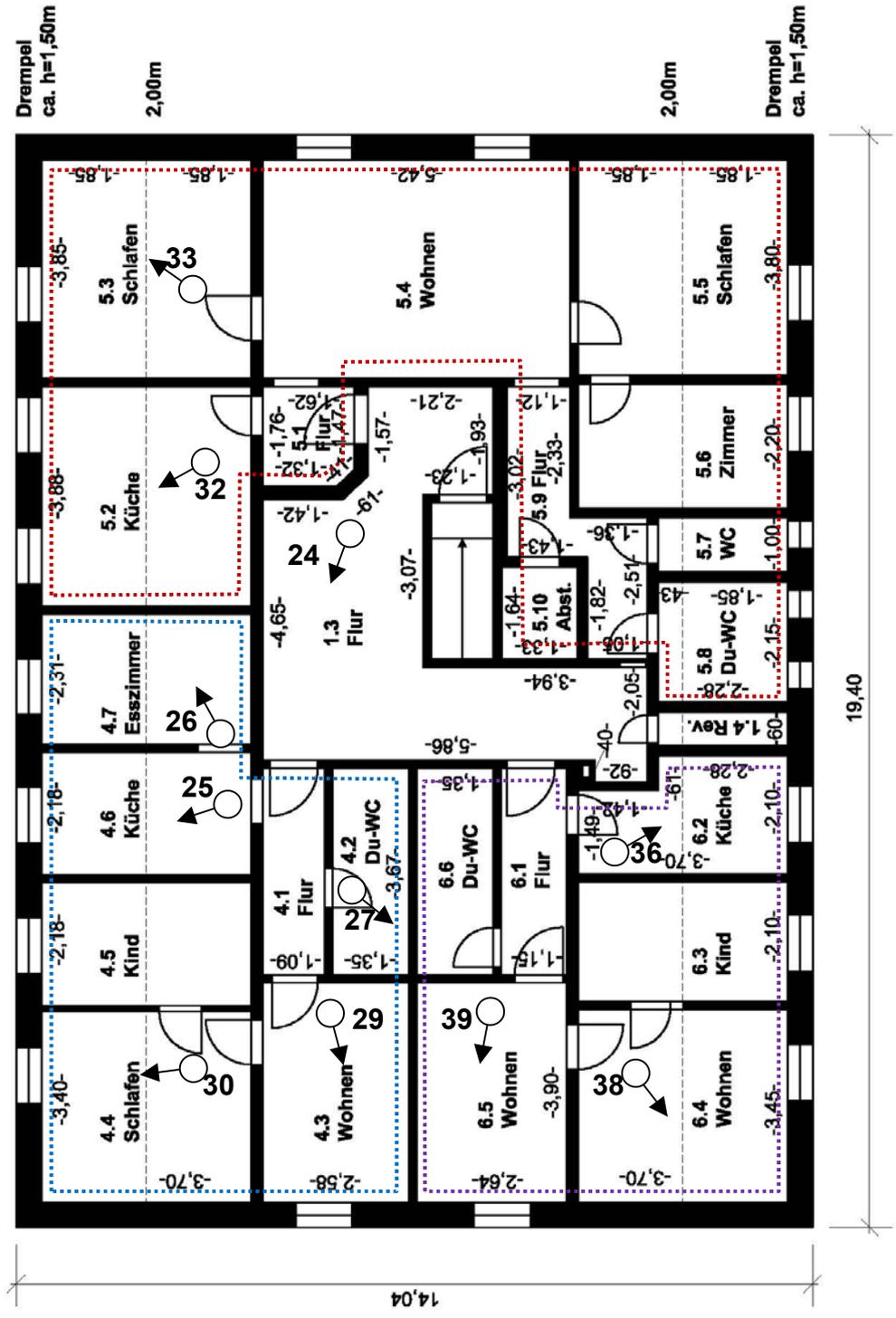
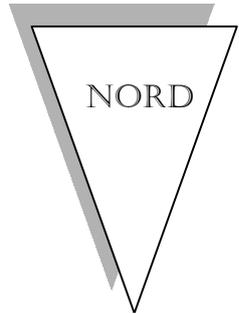
1.Obergeschoss

Unmaßstäblich,

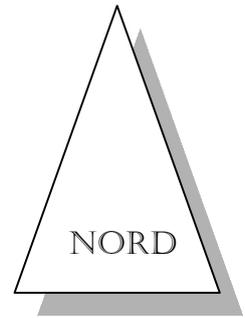
Wohnung 3: (dotted blue line)

Wohnung 4: (dotted red line)

Wohnung 5: (dotted purple line)



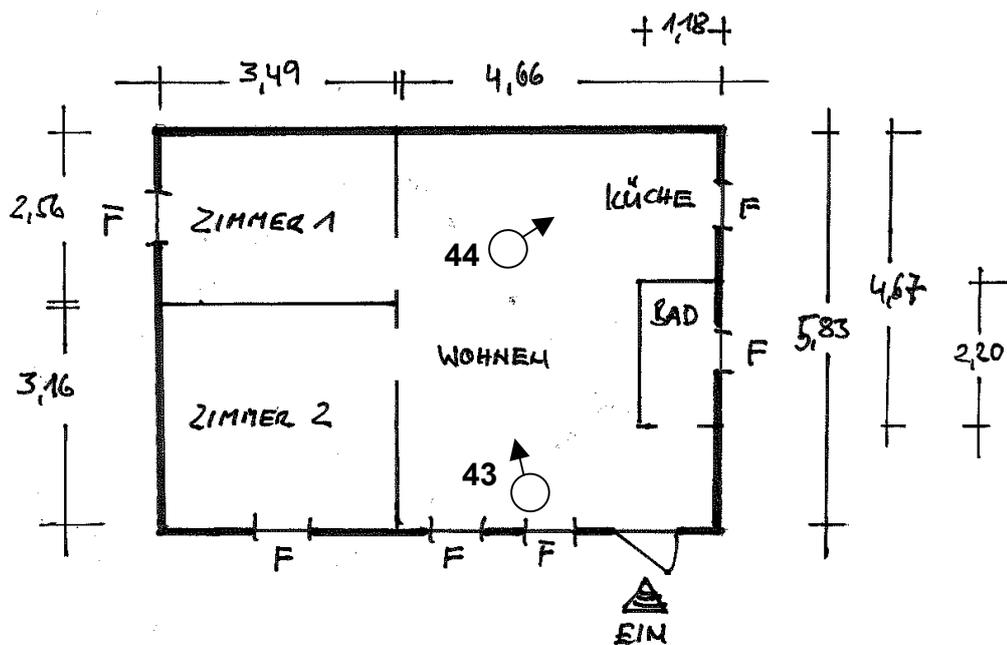
○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)



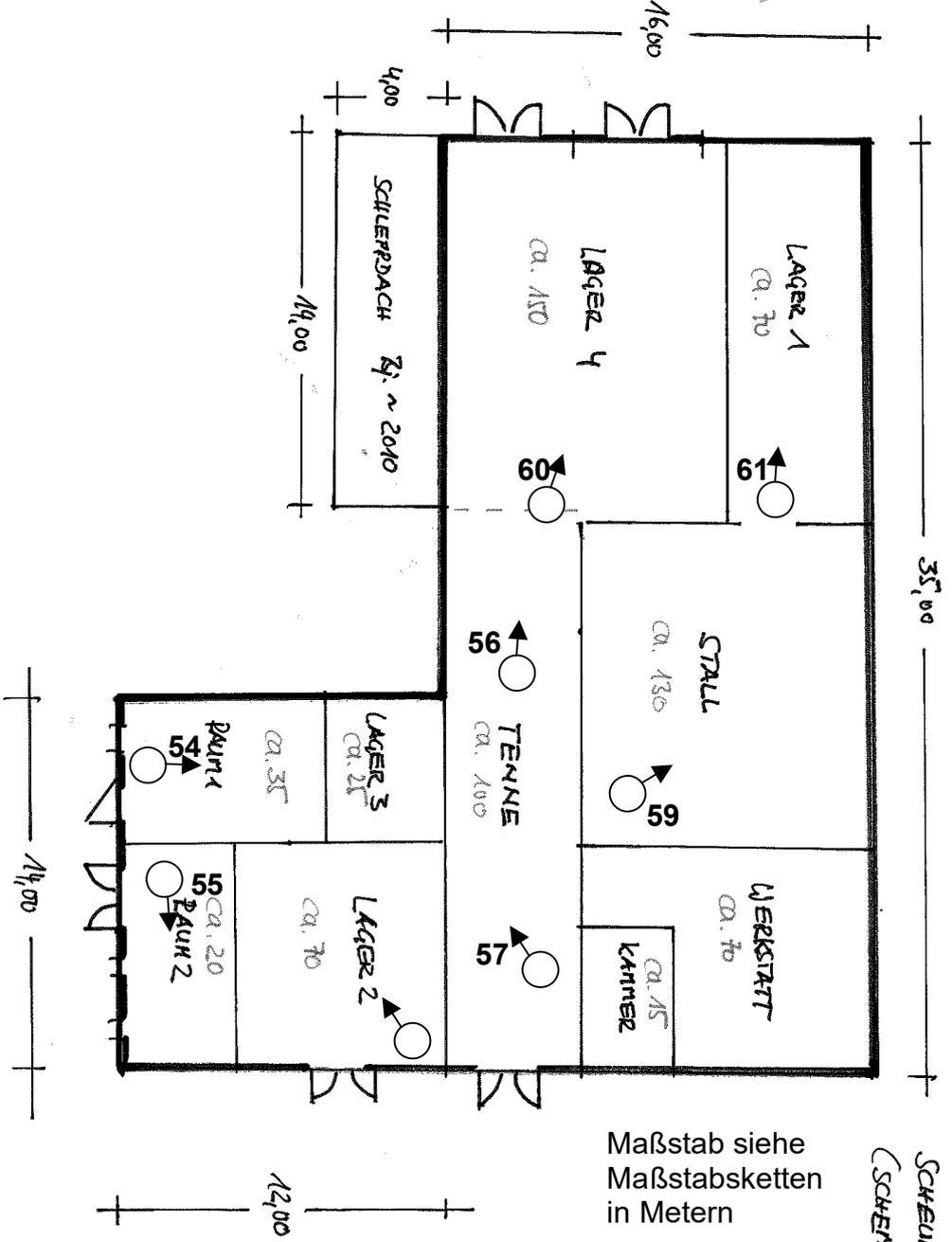
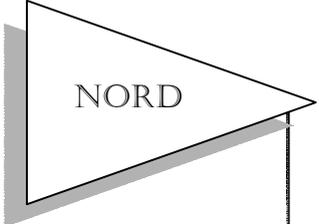
HINRICHSDORF 5

BUNGALOW (SCHEMATISCH)

Maßstab siehe
Maßstabsketten
in Metern



 = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)



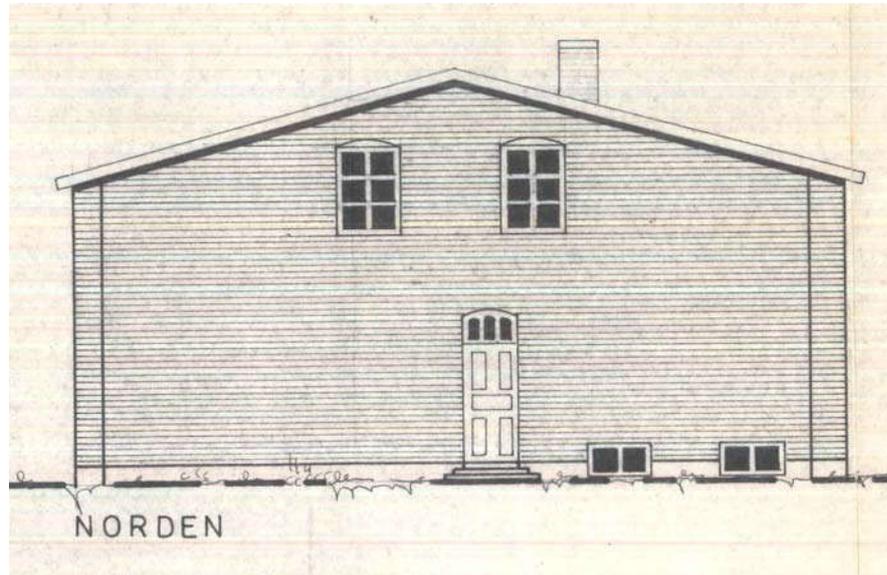
HINRICHS DORF 5
SCHENKE
(SCHENKATISCH)
Maßstab siehe
Maßstabsketten
in Metern

○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

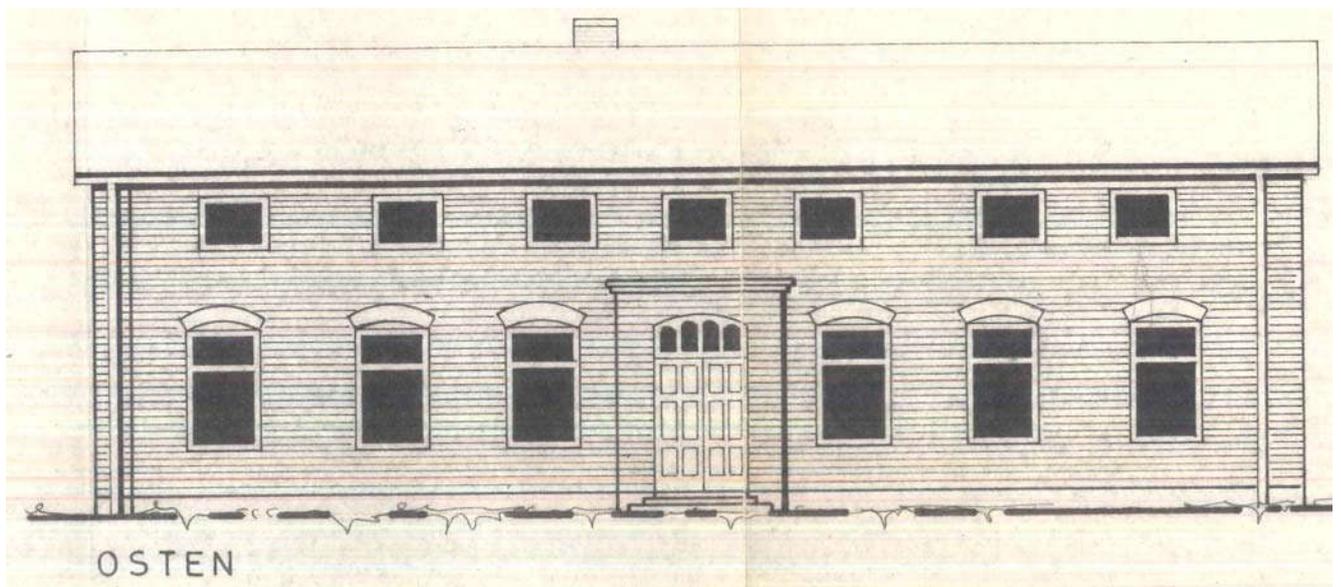
Ansichten

Wohnhaus

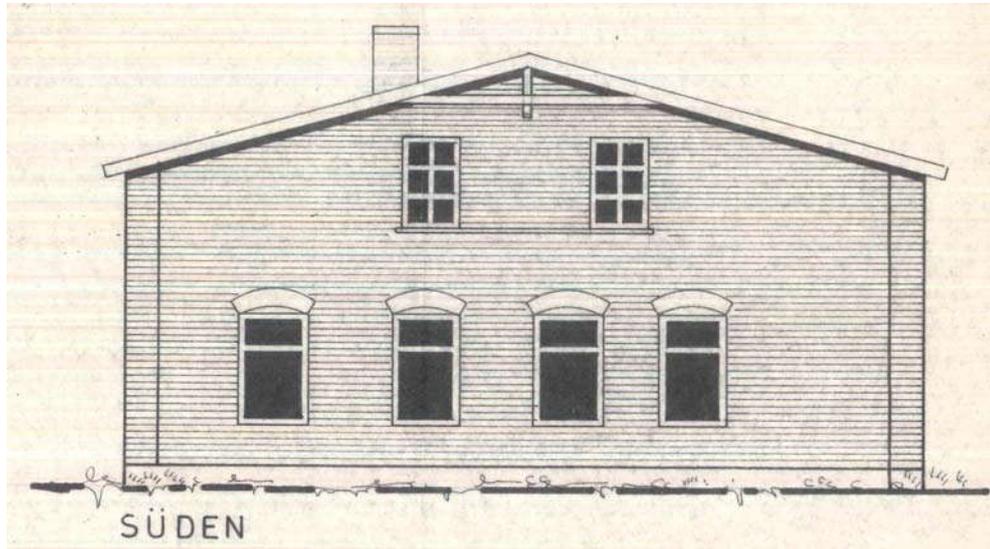
Ansicht Nord



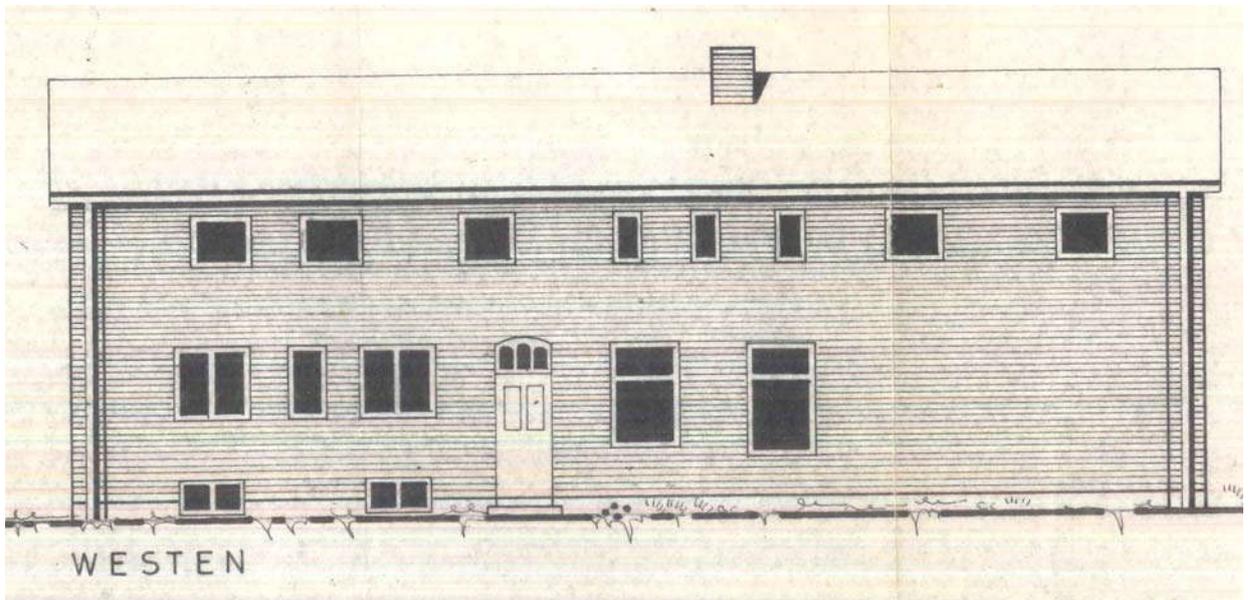
Ansicht Ost



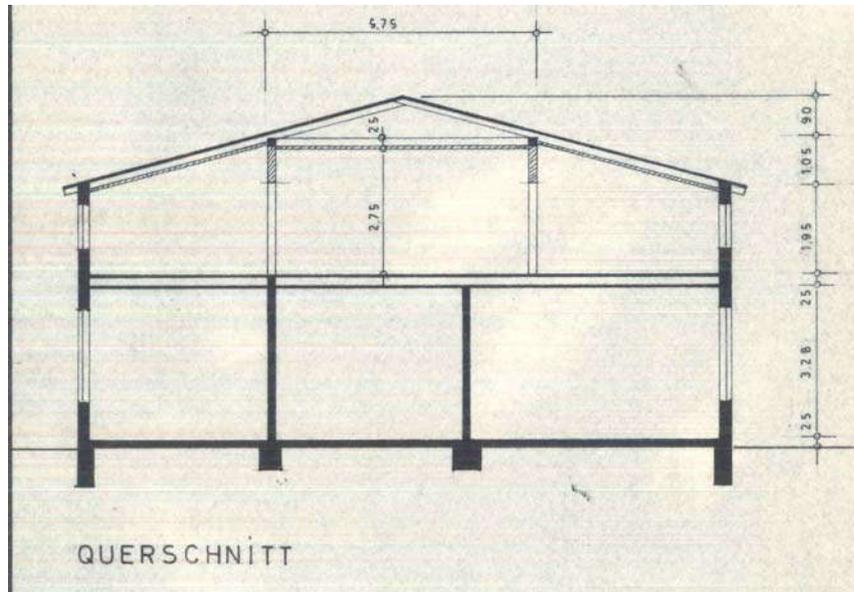
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt



Berechnung der Nutz- und Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche (BGF)

A: Flächenberechnung

1 Wohnhaus

WoFl																				
EG																				
1.1 Eingangsdiele	4,05	x	4,95											=	20,05	m ²				
1.2 Flur	6,38	x	1,70	+	6,26	x	2,95	-	3,40	x	1,00			=	25,91	m ²				
															45,96	m ²				
Wohnung 1 EG																				
2.1 Schlafen	3,00	x	3,47											=	10,41	m ²				
2.2 Wohnen	2,69	x	3,47											=	9,33	m ²				
2.3 Küche	3,39	x	2,34											=	7,93	m ²				
2.4 Flur	1,06	x	2,34											=	2,48	m ²				
2.5 Du-WC	1,15	x	2,34											=	2,69	m ²				
															32,84	m ²				
Wohnung 2 EG																				
3.1 Zimmer 1	5,20	x	4,70											=	24,44	m ²				
3.2 Zimmer 2	2,99	x	2,27											=	6,79	m ²				
3.3 Zimmer 3	2,99	x	2,23											=	6,67	m ²				
3.4 Zimmer 4	5,68	x	4,44											=	25,22	m ²				
3.5 Zimmer 5	5,68	x	3,67											=	20,85	m ²				
3.6 Bad	1,73	x	5,04											=	8,72	m ²				
3.7 Küche	4,03	x	5,04	-	0,40	x	0,40							=	20,15	m ²				
3.8 Bad	1,96	x	5,04											=	9,88	m ²				
3.9 Büro	4,49	x	5,04											=	22,63	m ²				
3.10 Abstellraum	0,90	x	0,90											=	0,81	m ²				
															146,16	m ²				

DG																										
1.3 Flur	6,65	x	4,07	+	1,65	x	3,94	+	0,40	x	0,92	-	2,00	x	1,86	+	0,30	x	0,15	-	3,07	x	1,23	=	26,48	m ²
1.4 Revisionsraum	0,60	x	0,43	+	0,60	x	1,85	x	0,50				=	0,81	m ²											

Wohnung 3 DG																				
4.1 Flur	3,67	x	1,09											=	4,00	m ²				
4.2 Du-WC	3,67	x	1,35											=	4,95	m ²				
4.3 Wohnen	3,90	x	2,58											=	10,06	m ²				
4.4 Schlafen	3,40	x	1,85	+	3,40	x	1,85	x	0,50					=	9,44	m ²				
4.5 Kind	2,18	x	1,85	+	2,18	x	1,85	x	0,50					=	6,05	m ²				
4.6 Küche	2,18	x	1,85	+	2,18	x	1,85	x	0,50					=	6,05	m ²				
4.7 Esszimmer	2,31	x	1,85	+	2,31	x	1,85	x	0,50					=	6,41	m ²				
															46,96	m ²				

Wohnung 4 DG											
5.1 Flur	1,76	x	1,62	-	0,30	x	0,30	x	0,50	=	2,81 m ²
5.2 Küche	3,88	x	1,85	+	3,85	x	1,85	x	0,50	=	10,74 m ²
5.3 Schlafen	3,85	x	1,85	+	3,85	x	1,85	x	0,50	=	10,68 m ²
5.4 Wohnen	3,85	x	5,42							=	20,87 m ²
5.5 Schlafen	3,80	x	1,85	+	3,80	x	1,85	x	0,50	=	10,55 m ²
5.6 Zimmer	2,20	x	1,85	+	2,20	x	1,85	x	0,50	=	6,11 m ²
5.7 WC	1,00	x	0,43	+	1,00	x	1,85	x	0,50	=	1,36 m ²
5.8 Du-WC	2,15	x	0,43	+	2,15	x	1,85	x	0,50	=	2,91 m ²
5.9 Flur	1,82	x	1,05	+	3,02	x	1,12	+	0,69	x	0,31 = 5,51 m ²
5.10 Abstellraum	1,64	x	1,33							=	2,18 m ²
											73,72 m ²

Wohnung 5 DG											
6.1 Flur	3,67	x	1,15							=	4,22 m ²
6.2 Küche	1,49	x	1,85	+	0,61	x	0,43	+	2,1	x	1,85 x 0,50 = 4,96 m ²
6.3 Kind	2,10	x	1,85	+	2,10	x	1,85	x	0,5	=	5,83 m ²
6.4 Wohnen	3,45	x	1,85	+	3,45	x	1,85	x	0,5	=	9,57 m ²
6.5 Wohnen	3,90	x	2,64							=	10,30 m ²
6.6 Du-WC	3,67	x	1,35							=	4,95 m ²
											39,83 m ²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 340,00 m² für das Wohngebäude als zutreffend angenommen.
Hinzu kommt eine Nutzfläche der gemeinschaftlich genutzten Flächen von rd. 73,00 m², zuzüglich Teilunterkellerung von ca. 33,00 m².

2 Ferienhäuser

$$3,49 \times 2,56 = 8,93 \text{ m}^2$$

$$3,49 \times 3,16 = 11,03 \text{ m}^2$$

$$4,66 \times 5,83 - (1,18 \times 2,20) = 24,57 \text{ m}^2$$

$$1,18 \times 2,20 = 2,60 \text{ m}^2$$

Summe: rd. 47,00 m² pro Ferienhaus

3 Scheune mit Anbau

$$\text{Scheune} \quad 35,58 \times 15,44 = \text{rd. } 550,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Anbau} \quad 13,13 \times 18,48 = \text{rd. } 243,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt} \quad = \text{rd. } 793,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,85 = \text{rd. } 674,00 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

4 Nebengebäude

$$7,00 \times 14,00 = 98,00 \text{ m}^2$$

$$3,50 \times 1,00 = 3,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt} \quad = \text{rd. } 102,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = \text{rd. } 82,00 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

B: Brutto-Grundfläche (BGF)

1 Wohnhaus

EG + DG:	19,40 x 14,04 x 2	=	rd. 545,00 m ²
KG:	7,00 x 5,75	=	rd. 40,00 m ²
Gesamt:		=	rd. 585,00 m² BGF

2 Ferienhäuser

8,75 x 6,31 = rd. 55,00 m² pro Ferienhaus

3 Scheune mit Anbau

Siehe oben

4 Nebengebäude

Siehe oben

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 545,00 m² für das Wohnhaus (ohne Unterkellerung) und je 55,00 m² für die beiden Ferienhäuser als sachrichtig angenommen.

Die Scheune mit Anbau hat eine Brutto-Grundfläche von rd. 793,00 m² und das Nebengebäude eine Brutto-Grundfläche von rd. 102,00 m².

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 4 und 6 (Lage und Grundriss)

Anlage 9



Foto 1: Ansicht von der Straße, Hinrichsdorf 5



Foto 2: Dorfstraße Hinrichsdorf, Blick Richtung Norden



Foto 3: Dorfstraße Hinrichsdorf, Blick Richtung Süden



Foto 4: Wohnhaus, Straßenansicht von Osten



Foto 5: Wohnhaus, Ansicht von Nord-West



Foto 6: Wohnhaus, Ansicht West



Foto 7: Wohnhaus, Gebäudeansicht von Süd-West



Foto 8: Gasanschluss

Fotos 9 – 39: Innenfotos; hier nicht dargestellt



Foto 40: Ferienhäuser, Blick von Süd-Ost



Foto 41: Ferienhaus, Blick von Süden



Foto 42: Ferienhaus, Blick von Osten



Foto 46: Scheune mit Anbau, Blick von Nord-Ost



Foto 47: Scheune, Ostansicht



Foto 48: Anbau, Ostansicht



Foto 49: Anbau, Blick von Süd-Ost



Foto 50: Anbau, Westseite



Foto 51: Anbau Schleppdach mit Photovoltaikanlage



Foto 52: Scheune, Westansicht

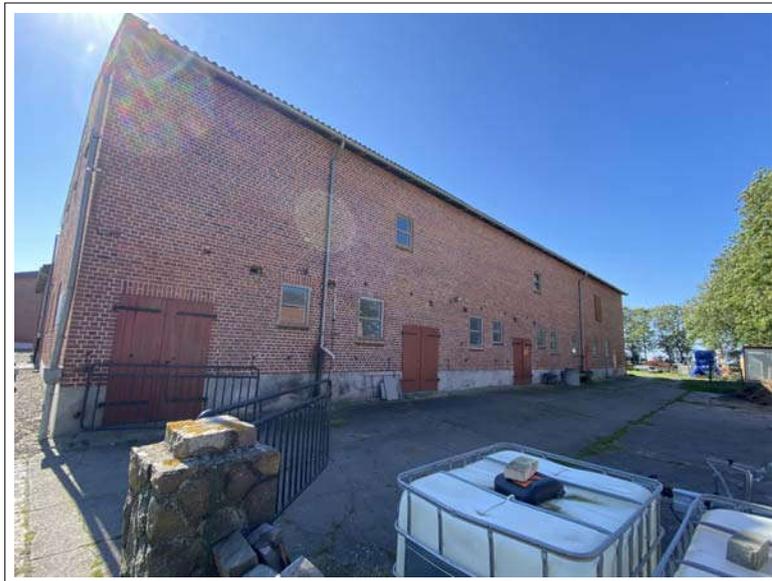


Foto 53: Scheune mit Hof, Nordseite



Foto 54: Aufenthaltsraum 1 im Anbau der Scheune



Foto 55: Aufenthaltsraum 2 im Anbau der Scheune

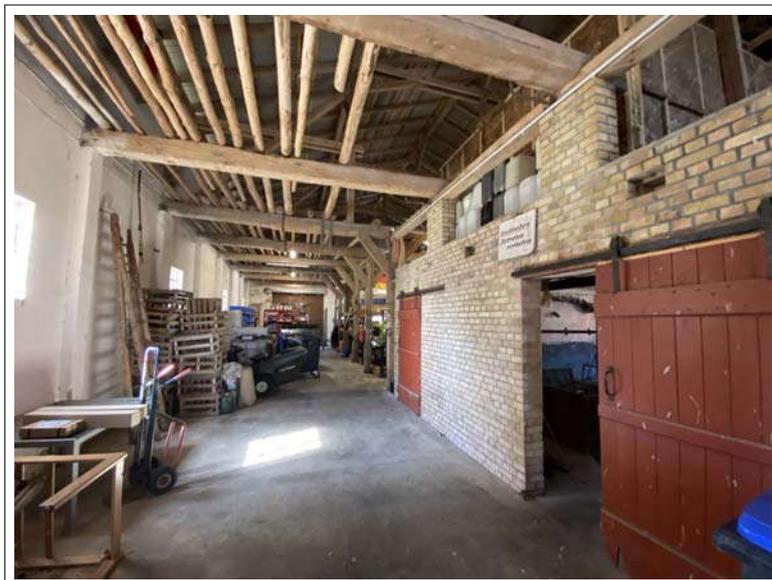


Foto 56: Tenne in der Scheune



Foto 57: Traktor mit Frontlader



Foto 58: Lagerraum in der Scheune

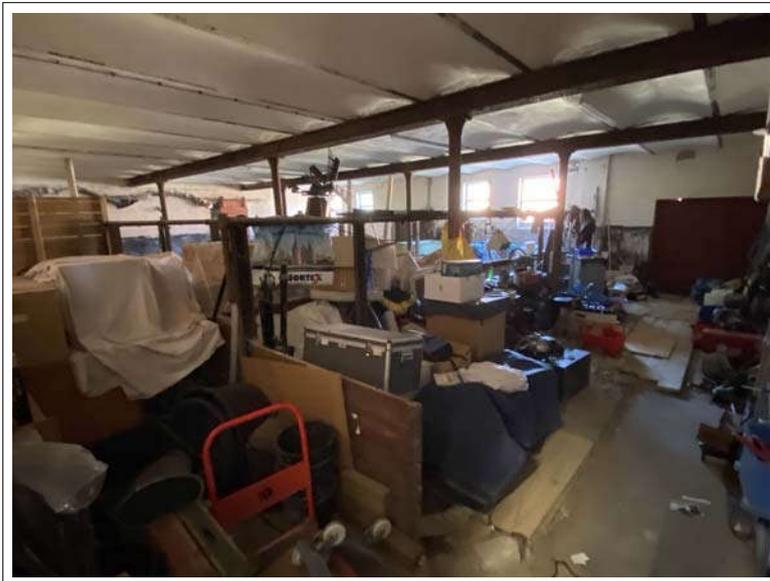


Foto 59: Lagerraum, ehemalige Stallungen in der Scheune

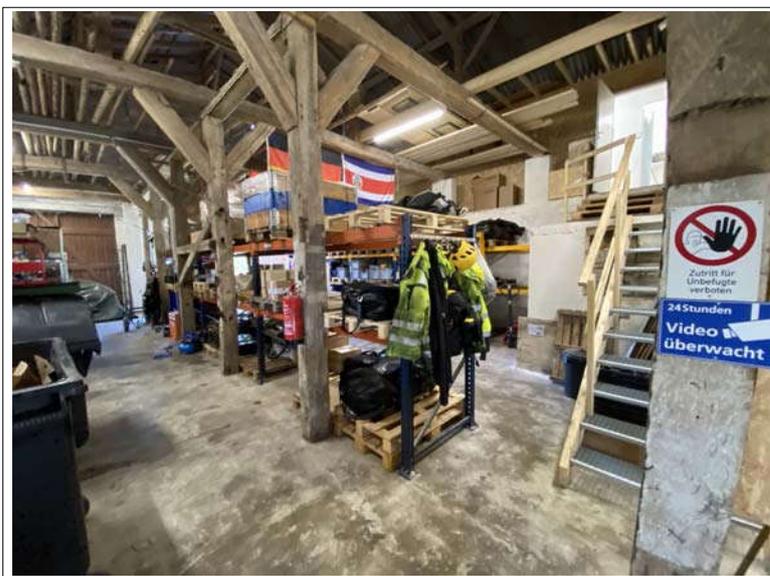


Foto 60: Regallager in der Scheune

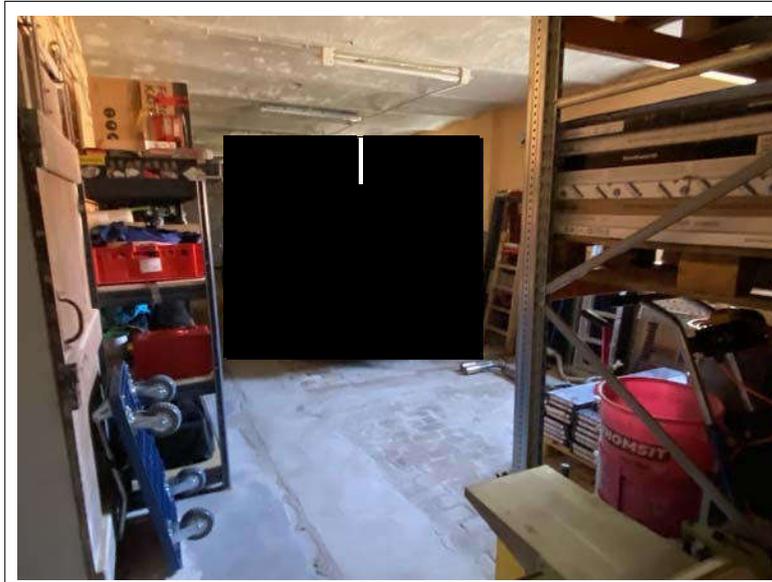


Foto 61: Lagerraum mit Tor, Scheune



Foto 62: Nebengebäude, Ansicht von Süden



Foto 63: Nebengebäude, Ansicht von Westen



Foto 64: Nebengebäude, Garage, Ostseite



Foto 65: Nebengebäude, Lagerraum



Foto 66: Nebengebäude, Fachwerk



Foto 67: Nebengebäude, Öltanks



Foto 68: Nebengebäude, Hauswirtschaftsraum



Foto 69: Nebengebäude, Heizungsanlage (Öl)



Foto 70: Nebengebäude, Solaranlage



Foto 71: Hof, bekiest



Foto 72: Hof, betoniert



Foto 73: Stellplätze, Außenanlage



Foto 74: Grünflächen mit Rabatten



Foto 75: Zierbeete



Foto 76: Rasenfläche zur Straße



Foto 77: Hofeinfahrt mit Tor



Foto 78: Grünfläche mit Obstbaumbestand



Foto 79: Einfriedung mit Feldsteinen

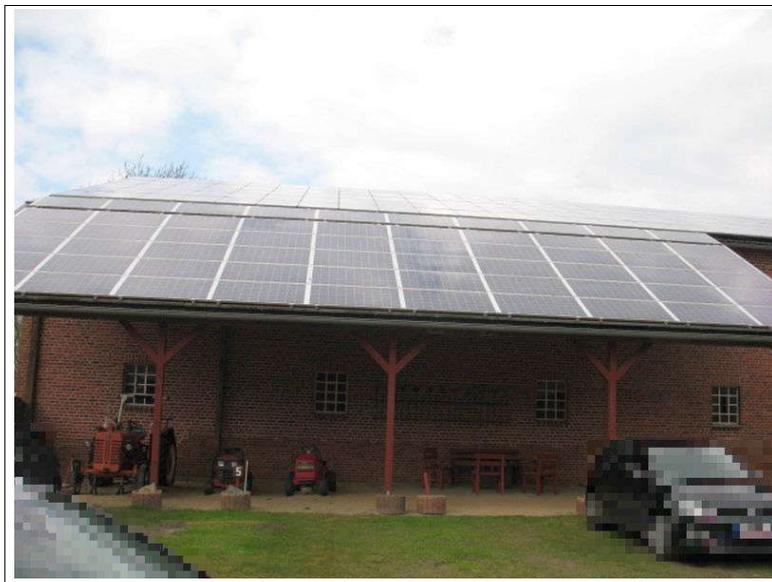


Foto 80: Photovoltaikanlage auf Schleppdachanbau



Foto 81: Luftbild Hof- und Gebäudefläche

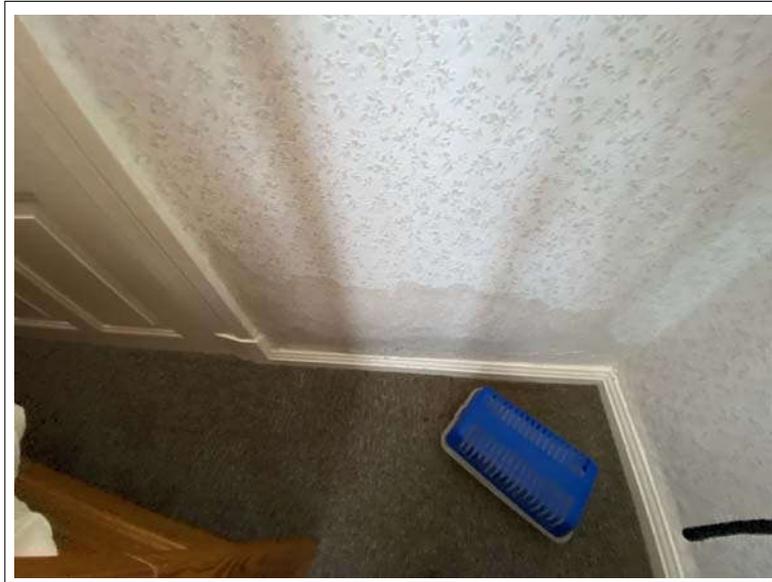


Foto 82: Feuchtigkeitsschaden Wohnung 2, Zimmer 2

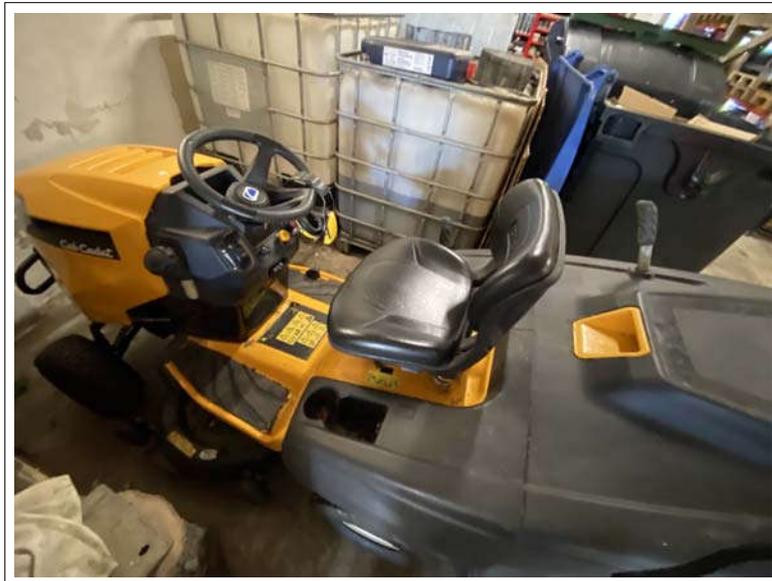


Foto 83: Aufsitzrasenmäher mit Fangkorb

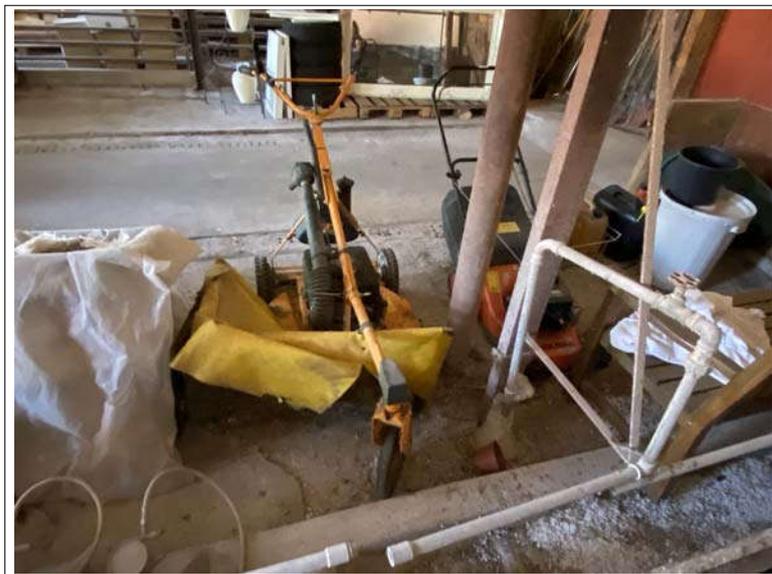


Foto 84: AS Mäher



Foto 85: Zuwegung Ackerflächen Flurstücke 7/1, Flur 4 und 25, Flur 1



Foto 86: Ackerfläche, Flurstück 25, Flur 1, Teilfläche „D“



Foto 87: Ackerfläche, Flurstück 7/1, Flur 4, Teilfläche „C“