

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein  
 Göhler Straße 90  
 23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung

Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen  
 Markt 22  
 23758 Oldenburg in Holstein



Hinweis: Die Innenbesichtigung war nicht möglich, so dass das Grundeigentum auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet wird.

|  |  |
|--|--|
| Objektart                              | Einfamilienhaus  |
| Baujahr                                | unbekannt, fiktives Baujahr geschätzt 1963                       |
| Objektanschrift                        | Hauptstraße 3, 23738 Damlos                                      |
| Wertermittlungsstichtag                | 17. Mai 2023 = Qualitätsstichtag                                 |
| Grundstücksgröße gesamt                | 2.620 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> + 2.598 m <sup>2</sup> ) |
| Wohnfläche ca.                         | 158 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundbuch von Damlos, Blatt 183</b> |  |
| Gemarkung, Flur, Flurstück             | Damlos, 004, 50/4 und 51/2                                       |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Verkehrswert</b>       | <b>281.000 €</b>                               |
| Zubehör                   | unbekannt                                      |
| Lasten und Beschränkungen | Baulast, siehe Punkt 3.2.3, nicht wertrelevant |

Dieses Gutachten hat 43 Seiten, davon 9 Seiten mit 8 Anlagen. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen gebunden erstellt, eine davon für die Akte der Unterzeichnerin.

Datum: 06. Juli 2023

Unterschrift  
 Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

## Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Zusammenstellung der Ergebnisse .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Übersicht zur Berechnung .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Beantwortung der Fragen des Gerichts .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Lage .....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1.1      | Resümee zur Lage .....   | 9         |
| <b>3.2</b> | <b>Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben .....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.2.1      | Das Grundbuch .....  | 9         |
| 3.2.2      | Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen .....                                    | 10        |
| 3.2.3      | Das Baulastenverzeichnis .....   | 10        |
| 3.2.4      | Das Altlastenkataster .....  | 10        |
| 3.2.5      | Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge .....   | 11        |
| 3.2.6      | Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge .....  | 11        |
| <b>3.3</b> | <b>Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....</b>                                  | <b>11</b> |
| 3.3.1      | Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks .....   | 11        |
| 3.3.2      | Erschließungszustand .....   | 11        |
| 3.3.3      | Beschreibung des Gebäudes .....  | 11        |
| 3.3.4      | Beschreibung der Außenanlagen .....  | 12        |
| 3.3.5      | Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/<br>Bauschäden u. a.) ..... | 12        |
| 3.3.6      | Resümee und energetischer Zustand .....  | 13        |
| 3.3.7      | Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung .....                                   | 13        |
| 3.3.8      | Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer .....  | 14        |
| <b>4.</b>  | <b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Grundlagen .....</b>  | <b>15</b> |
| 4.1.1      | Definition des Verkehrswertes .....  | 15        |
| 4.1.2      | Kaufpreissammlung .....  | 15        |
| 4.1.3      | Erläuterung zur ImmoWertV 21 .....   | 15        |
| 4.1.4      | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....   | 15        |
| <b>4.2</b> | <b>Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021 .....</b>   | <b>17</b> |
| 4.2.1      | Bodenwert „Baureifes Bauland“ .....  | 17        |
| 4.2.2      | Bodenwert „Ackerland“ .....  | 19        |
| 4.2.3      | Bodenwert gesamt .....   | 19        |
| <b>4.3</b> | <b>Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 .....</b>   | <b>20</b> |
| 4.3.1      | Ermittlung der Bruttogrundfläche .....   | 20        |
| 4.3.2      | Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten .....                                   | 20        |

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| 4.3.3               | Wertminderung wegen Alters .....   | 21        |
| 4.3.4               | Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....          | 21        |
| 4.3.5               | Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht.....                    | 22        |
| 4.3.6               | Marktanpassung.....  | 22        |
| 4.3.1               | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ..... | 24        |
| 4.3.2               | Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....                       | 25        |
| 4.3.3               | Sachwert.....  | 25        |
| <b>4.4</b>          | <b>Vergleichswertverfahren - § 24 – 26 ImmoWertV 2021 .....</b>          | <b>26</b> |
| 4.4.1               | Allgemeines .....  | 26        |
| 4.4.2               | Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....                                   | 26        |
| 4.4.3               | Anpassung der Lage der Vergleichsfälle.....                              | 28        |
| 4.4.4               | Weitere Merkmale .....   | 29        |
| 4.4.5               | Vergleichswert.....  | 30        |
| <b>5.</b>           | <b>Verkehrswert.....</b>   | <b>32</b> |
| <b>6.</b>           | <b>Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7.</b>           | <b>Versicherung / Erklärung des Gutachters.....</b>                      | <b>34</b> |
| <b>Anlagen.....</b> | <b>.....</b>   | <b>35</b> |
| 1.                  | Übersichtsplan .....   | 35        |
| 2.                  | Regional und Ortsplan .....  | 36        |
| 3.                  | Flurkarte .....  | 38        |
| 4.                  | Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht) .....                             | 39        |
| 5.                  | Baulast.....   | 39        |
| 6.                  | Ausschnitt F - Plan (nicht maßstabsgerecht) .....                        | 40        |
| 7.                  | Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht).....                  | 41        |
| 8.                  | Fotodokumentation.....   | 42        |

Einfamilienhaus, Massivbauweise, fiktives Baujahr geschätzt 1963, Erd- und ausgebautes Krüppelwalmdach, Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>, augenscheinlich Instandhaltungsstau, Nebengebäude aus Mauerziegel und Holz, Lage an Dorfstraße, Straßenseite Süden, Garten nach Norden, großes Grundstück mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, Größe 2.620 m<sup>2</sup>, davon ca. 933 m<sup>2</sup> baureifes Land,

Hinweis: Die Innenbesichtigung war nicht möglich.

**Abkürzungen:**

|      |                       |
|------|-----------------------|
| BV   | - Bestandsverzeichnis |
| KG   | - Kellergeschoss      |
| EG   | - Erdgeschoss         |
| OG   | - Obergeschoss        |
| DG   | - Dachgeschoss        |
| SB   | - Spitzboden          |
| BJ   | - Baujahr             |
| BK   | - Baukörper           |
| W    | - Wohnung             |
| WE   | - Wohnungseigentum    |
| TE   | - Teileigentum        |
| SE   | - Sondereigentum      |
| KP   | - Kaufpreis           |
| VW   | - Vergleichswert      |
| EW   | - Ertragswert         |
| SW   | - Sachwert            |
| HK   | - Herstellungskosten  |
| BRW  | - Bodenrichtwert      |
| EFH  | - Einfamilienhaus     |
| DHH  | - Doppelhaushälfte    |
| MFH  | - Mehrfamilienhaus    |
| Gb   | - Geschosswohnungsbau |
| FLK  | - Freilegungskosten   |
| Wfl. | - Wohnfläche          |
| Nfl. | - Nutzfläche          |
| HAR  | - Hausanschlussraum   |
| HWR  | - Hauswirtschaftsraum |

# 1. Zusammenstellung der Ergebnisse

## 1.1 Übersicht zur Berechnung

| <b>Verkehrswert des Grundeigentums: Grundbuch von Damlos, Blatt 183</b>  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Bodenwert gesamt</b>  | <b>137 T€</b>              |
| durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.                            | 52 €/m <sup>2</sup>        |
| Grundstücksgröße gesamt  | <b>2.620 m<sup>2</sup></b> |
| <b>davon:</b>  |                            |
| Baureifes Land   | <b>118 T€</b>              |
| durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.                            | 126 €/m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksgröße fiktiv  | <b>933 m<sup>2</sup></b>   |
| "Außerlandwirtschaftliche Nutzung"                                       | <b>19 T€</b>               |
| durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.                            | 11 €/m <sup>2</sup>        |
| Grundstücksgröße fiktiv  | <b>1.687 m<sup>2</sup></b> |
| Art der künftigen Nutzung  | Wohnen                     |
| Erschließungszustand   | erschließungsbeitragsfrei  |
| Wohnfläche ca.   | 158 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>  | <b>216 T€</b>              |
| <b>Vorläufiger Sachwert marktangepasst</b>                               | <b>289 T€</b>              |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>                  |                            |
| Außenanlagen herrichten  | -7 T€                      |
| <b>Sachwert fiktives Wohngrundstück</b>                                  | <b>282 T€</b>              |
| <b>Verkehrswert / Wohnfläche : 1.785 €/m<sup>2</sup></b>                 |                            |
| Zzgl. Bodenwert "Außerlandwirtschaftliche Nutzung"                       | <b>19 T€</b>               |
| <b>Sachwert Gesamtgrundstück</b>   | <b>301 T€</b>              |
| <b>Verkehrswert abgeleitet aus dem Sachwertverfahren</b>                 | <b>301 T€</b>              |
| <b>Abschlag 15 v. H. vom Gebäudesachwert, sh. Punkt 5 des Gutachtens</b> |                            |
| <b>Verkehrswert gerundet</b>   | <b>281 T€</b>              |
| <b>Verkehrswert / Wohnfläche : 1.778 €/m<sup>2</sup></b>                 |                            |

Ausgehend vom Verkehrswert ist eine tiefergehende Plausibilisierung nicht möglich, da die vom Gutachterausschuss vorgelegten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung (sh. Punkt 4.5. des Gutachtens) das Marktniveau deutlicher dokumentieren als jede überregionale Auswertung von Maklerbüros und Immobilienverbänden.

## 1.2 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- |   |  |
|---|--|
| a) Verkehrs- und Geschäftslage                            | - siehe Punkt 3.1  |
| b) Baulicher Zustand und Reparaturen                      | - siehe Punkt 3.3.5  |
| c) Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen,               | - keine  |
| d) Verdacht auf Hausschwamm                               | - unbekannt  |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten                     | - unbekannt  |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger                    | -  |
|   | 23737 Griebel  |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld                               | - kein Sondereigentum,<br>keine Hausverwaltung,<br>kein Hausgeld |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse                            | - unbekannt  |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß<br>§ 17 WoBindG besteht | - nein   |
| f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist                        | - mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht                             |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind         | - unbekannt  |
| h) Ob ein Energiepass vorliegt                            | - liegt nicht vor  |

## 2. Allgemeine Angaben

### Auftrag

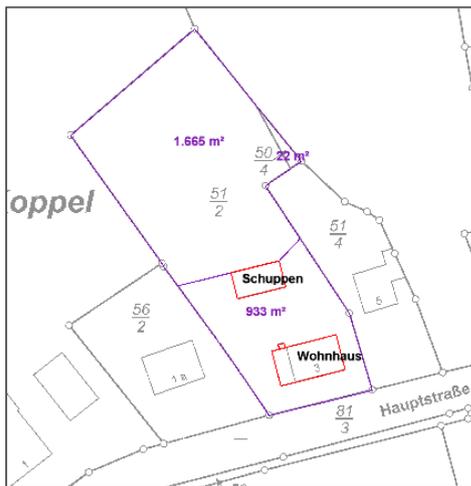
Die Erstattung dieses Gutachtens wurde vom Amtsgericht Oldenburg in Holstein zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Damlos, Blatt 138, im Bestandsverzeichnis mit der lfd. Nr. 1** eingetragenen Grundeigentums zu ermitteln. Einwendungen der Beteiligten gegen die Schätzung sind nicht zu beachten.

Das beauftragte Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt und bildet darüber hinaus keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

### Struktur des Gebäudes und Nutzung

Das Einfamilienhaus wurde geschätzt um 1940 als Massivhaus errichtet und hat augenscheinlich ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegers soll ein Keller vorhanden sein – Größe und Zustand sind nicht verifizierbar. Im Laufe der Jahre wurden einige Fenster ausgetauscht, eine Gaube aufgebaut und das Dach umgedeckt.

Hofseitig befindet sich ein größerer Schuppen aus Holz und Ziegelmauerwerk.



Übersicht – Lageplan Bewertungsobjekt

### Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 17.05.2023. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 wie folgt definiert:

„(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

### Ortsbesichtigung

Der Schuldner wurde mit Einschreiben mit Rückschein vom 27.04.2023 zum 17.05.2023 eingeladen. Beim Ortstermin waren anwesend die Sachverständige und ihr Assistent. Nach mehrmaligem Klingeln und einer Wartezeit wurde festgestellt, dass der Zutritt zum Objekt nicht möglich ist. Somit wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage bewertet.

### Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, abhängig von der Zugänglichkeit des Objektes und der zur Verfügung gestellten Zeit, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wurde nicht die Funktionstüchtigkeit elektrischer Anlagen, Heizungsanlagen, technischer Betriebseinrichtungen und Abwasseranlagen geprüft. Dies würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

### Unterlagen

- Grundbuch von Damlos, Blatt 183
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Kopien aus der Bauakte des Amtes Lensahn
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte

## 3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 3.1 Lage

#### Lage regional

Damlos liegt im Nordosten des Kreises Ostholstein im Bundesland Schleswig- Holstein, ca. 7 km vom nächstgrößeren Ort Oldenburg (Unterzentrum mit Teilfunktion) entfernt. Damlos ist eine ländliche Gemeinde und wird vom Amt Lensahn verwaltet. Der Ort Lensahn befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Lensahn ist das wirtschaftliche Zentrum für die umliegenden Ortschaften.

#### Lage örtlich

Das Wertermittlungsobjekt liegt nahe dem Ortseingang von Damlos, der sich in Form einer Straßenrandbebauung darstellt. Der eigentliche Ort besteht aus mehreren verzweigten Straßen mit Anliegerbebauung. Die Umgebungsbebauung setzt sich aus ländlichen Höfen/Resthöfen zusammen; im Ort direkt befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die dem Bewertungsobjekt gegenüberliegende südliche Straßenseite ist zurzeit unbebaut. Damlos ist von Wiesen und Wald umgeben. Der Wald dient auch den Einwohnern umliegender Orte als Naherholungsgebiet.

#### Wirtschaftliche Situation/ Infrastruktur

Der Ort Damlos hat keine eigenen Betriebe und dient vorwiegend dem Wohnen. Vereinzelt sind Ferienwohnungen vorhanden. Damlos hat einen gut sortierten Einkaufsladen, der den Mittelpunkt der sozialen Kommunikation darstellt, eine Bürgerbegegnungsstätte und eine Freiwillige Feuerwehr.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte und Behörden. Schulen, Waldschwimmbad und Tennisplätze befinden sich in Lensahn. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen (unter anderem eine Waldorfschule) sind in Lensahn vorhanden. Das Gymnasium und das nächstgrößere Krankenhaus befinden sich in Oldenburg in Holstein, ca. 7 km entfernt.

#### Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch den Anschluss des Ortes Lensahn an die Bundesautobahn A 1.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße in Damlos.

#### Bahnhof

Der nächste Zentralbahnhof befindet sich in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Lensahn hat einen Regionalbahnhof. Die Bahnhöfe sind zurzeit für den Bahnverkehr zwischen Lübeck und Puttgarden geschlossen. Die Verbindung erfolgt im stündlichen Schienenersatzverkehr.

#### Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Lübeck Blankensee in 85 km Entfernung und ist in ca. 60 Autominuten zu erreichen.

## Immission

Keine vorhanden.

## Denkmalschutz

Besteht nicht.

## Demografische Situation

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe, mit wachsendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Das Objekt befindet sich in der Nähe von Lensahn. Da Lensahn als ländlicher Zentralort infrastrukturell gut entwickelt ist, wird die demografische Entwicklung hier nicht so einen großen Einfluss haben, wie in anderen ländlichen Bereichen. Es ist hier ein gut gemischtes Angebot von Pflege, Gesundheitsbetreuung und sonstigem Gewerbe vorhanden, so dass die Bevölkerungsstruktur sich lediglich analog der Gesamtrepublik entwickeln wird, eine Schrumpfung der Bevölkerung mittelfristig nicht zu erwarten ist.

### 3.1.1 Resümee zur Lage

#### Resümee zur Wohnlage

Die Wohnlage ist innerhalb des Ortes Damlos und regional mit einfach zu bewerten.

#### Resümee zur Geschäftslage

Keine Geschäftslage.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (sh. Anlagen) zu ersehen.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

### 3.2.1 Das Grundbuch

| Amtsgericht Oldenburg i.H.      |   | Grundbuch von Damlos          |       |           | Blatt 183   | Bestandsverzeichnis |    |                | Einlegebogen 1 |
|---------------------------------|---|-------------------------------|-------|-----------|---|---------------------|----|----------------|----------------|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Karte |           | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | Größe               |    |                |                |
|                                 |   |                               | Flur  | Flurstück |   | ha                  | a  | m <sup>2</sup> |                |
| 1                               | 2   | a                             | b     |           | 3   | 4                   |    |                |                |
| 1                               | -   | Damlos                        | 004   | 50/4      | Landwirtschaftsfläche, Im Dorfe   |                     |    | 22             |                |
|                                 |   | Damlos                        | 004   | 51/2      | Gebäude- und Freifläche<br>Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße 3         |                     | 25 | 98             |                |

In der Zweiten Abteilung sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Eintragungen in der Dritten Abteilung sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßige keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

### **3.2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der vordere Bereich des Grundstücks liegt planungsrechtlich im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damlos, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 13.12.1985, in einem Gebiet, das als M – Mischgebiet Dorf nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dargestellt ist. Der hintere Bereich ist den Flächen für Land- und Forstwirtschaft zugeordnet.

#### **Bebauungsplan (B- Plan) / Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes gibt es keinen B- Plan. Zur Beurteilung von Bauvorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden. Art- und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, müssen sich in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

#### **Sonstige Satzungen**

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen, die für dieses Gebiet Gültigkeit besitzen, bekannt geworden.

#### **Baugenehmigung**

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses liegt keine Ursprungsgenehmigung aufgrund des Alters des Gebäudes vor. Im Jahr 1948 wurde der Neubau des Schuppens genehmigt und im Jahr 1975 der Einbau einer Ölzentralheizung und eines Heizöllagers mit 2 x 1.500 l Heizöl. Der tatsächliche Zustand war nicht verifizierbar.

### **3.2.3 Das Baulastenverzeichnis**

( ), Mitarbeiterin beim Kreis Ostholstein und zuständig für das Baulastenverzeichnis, hat mitgeteilt, dass für das Flurstück 51/2 eine Baulast (Abstandsflächenbaulast) eingetragen ist. Die Größe der Fläche beträgt  $1,07\text{m} \times 4,25\text{m} / 2 = 2,27 \text{ m}^2$  (siehe Anlage 5). Der Wert einer Baulast bemisst sich nach dem Grad der Einschränkung auf das Grundstück. Da die Baulast nur ca. 1 m weit auf das Grundstück ragt, weder die Zufahrt noch die Bebaubarkeit einschränkt, ist ein Einfluss auf den Verkehrswert nicht vorhanden.

### **3.2.4 Das Altlastenkataster**

Altlasten sind im Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG definiert. Der Umgang mit Altlasten ist in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV beschrieben.

*„Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind:*

- 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und*
- 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.“*

Das Grundstück stellt hiernach keine Altlastenverdachtsfläche dar. Diesbezügliche genauere Untersuchungen sind nur mit einem Bodengutachten verifizierbar.

### **3.2.5 Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge**

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen. Laut telefonischer Auskunft von \_\_\_\_\_, zuständige Mitarbeiterin des Amtes Lensahn, ist der Ausbau der Straße nicht geplant und keine offenen Beiträge vorhanden.

### **3.2.6 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge**

Über eine Vermietung ist nichts bekannt geworden.

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

## **3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und ist, soweit erkennbar, nahezu eben. Grob gesehen ist das Grundstück rechteckig; an der Straßenseite (Südosten) ca. 25 m breit, an der Hofseite Nordwest) ca. 37 m breit und im Mittel ca. 82 m tief (siehe Flurkarte Anlage 3). Es ist gut für die Bebauung in individueller Bauweise (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaus) geeignet. Unterirdische bauliche Anlagen wie Klärgruben oder Brunnen sind nicht bekannt. Deren Vorhandensein ist im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

### **3.3.2 Erschließungszustand**

Das Grundstück befindet sich an einer asphaltierten Zufahrtsstraße in das Dorf (Hauptstraße). Es gibt nur einen mit wassergebundenem Kies befestigten Fußweg auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes.

Die Straße und die einseitige Beleuchtung hinterlassen einen guten Eindruck.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Strom und Fernsehempfang (zwei Satellitenanlagen) voll erschlossen.

### **3.3.3 Beschreibung des Gebäudes**

Nachfolgende Informationen stammen teilweise aus der Baugenehmigung und beruhen, soweit erkennbar, auf Augenschein.

#### **Raumaufteilung:**

unbekannt

#### **Konstruktion Wohnhaus:**

Das Siedlungshaus wurde in Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk errichtet. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers befindet sich die Heizung im Keller, so dass mindestens ein Teilkeller vorhanden ist. Die Fassade

besteht aus Sichtmauerwerk rot und das Krüppelwalmdach aus einer Holzkonstruktion gedeckt mit dunkelbraunen Betondachsteinen.

**Ausbau:**

Hauseingangstür: zweiflügeliges Holzelement mit Glasausschnitt, älteres Baujahr

Nebeneingangstür: Alu-Element mit Glasausschnitt, Baujahr ca. 1870-1980

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast weiß mit Sprossen,  
Holzfenster Hofseite teilweise morsch

Sonst unbekannt.

**Haustechnik:** unbekannt

- Leitungen für die Außenbeleuchtung auf dem Mauerwerk der Fassade
- Der zuständige Schornsteinfeger teilt mit, dass sich im Gebäude eine Ölheizung aus dem Jahr 1986 mit 25 kW inklusive Warmwasserbereitung befindet. Die Anlage wurde im Jahr 2018 letztmalig von ihm überprüft und war danach defekt durch einen Wasserschaden.

**Besondere Bauteile:**

- Gaube Gartenseite

**Zubehör:**

- Küche: unbekannt

**Weitere Gebäude:**

- Schuppen aus Holz und Mauerwerk, ein Teil des Schuppens dreiseitig offen und überdeckt.

**3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen**

Der Zugang ist mit Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem so genannten Jägerzaun eingefriedet.

Das Grundstück ist im Bereich des Wohnhauses komplett verwildert.

Der hintere Grundstücksbereich, hinter dem Schuppen, ist mit einem Koppelzaun eingefriedet. Augenscheinlich handelt es sich um Grün-/ Weideland. Inwiefern eine Nutzung erfolgt, ist unbekannt.

**3.3.5 Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge sein.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) durchgeführt. Das Bauwerk wurde dementsprechend nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest und Formaldehyd, etc.), der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Ebenso wurden Bauteile nicht geöffnet und die technischen Anlagen nicht auf Funktionstüchtigkeit untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von

Spezialinstituten bzw. im Rahmen von Gutachten zu Schäden an Gebäuden vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

### **Baumängel/ Bauschäden**

Das Mauerwerk des Gebäudes hinterlässt einen instandgehaltenen Eindruck. Regenrinnen, Dach und die Kunststofffenster scheinen im Laufe der Jahre erneuert worden zu sein.

Einige Fenster und die Eingangstüren sind älteren Datums. Es ist im Giebel des Dachgeschosses eine Holzlattentür vorhanden (eventuell ehemaliger Heuboden). Es ist nicht auszuschließen, dass der Bereich dahinter nicht ausgebaut ist.

### **Modernisierungen**

Modernisierungen scheinen dem äußeren Eindruck nach in den letzten 20 Jahren an der Gebäudehülle nicht stattgefunden zu haben. Der innere Zustand ist unbekannt.

### **Außenanlagen**

Das Grundstück ist stark verwildert, so dass der Zugang eingeschränkt ist.

### **3.3.6 Resümee und energetischer Zustand**

Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen.

Vorteilhaft ist die Größe des Grundstücks mit anschließender Koppel. Die Kleintierhaltung oder die Anpflanzung von Obstbäumen oder ähnliches ist möglich. Das Grundstück wirkt äußerlich vernachlässigt mit wachsendem Instandhaltungstau.

### **3.3.7 Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung**

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend, insbesondere bei einer ertragsorientierten Bebauung. Zur Ermittlung des Rohertrages ist es erforderlich, die Wohnfläche zu berechnen. Ebenso wird die Wohnfläche als maßgebliche Vergleichsgröße beim Vergleichswertverfahren benötigt.

Die Innenbesichtigung war nicht möglich, somit auch kein Aufmaß. Die in der Bauakte vorgefunden Unterlagen beziehen sich auf das Nebengebäude (größerer Schuppen) und auf den Einbau einer Ölfeuerungsanlage, so dass auf Berechnungsmethoden, die auf Erfahrungswerte basieren, zurückgegriffen werden muss. Hierzu wird die Grundfläche der Geschosse ermittelt, wobei das Dachgeschoss aufgrund der Dachneigung ca. 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses hat. Von der Grundfläche ist die Konstruktionsfläche abzuziehen. Bei Wohngebäuden beträgt die Flächenkennziffer 0,75.

Die Außenmaße wurden in der Flurkarte gemessen.

$$15 \text{ m} * 8 \text{ m} + 15 \text{ m} * 8 \text{ m} * 0,75 = 210 \text{ m}^2$$

### **Wohnfläche:**

$$210 \text{ m}^2 * 0,75 = 157,5 \text{ m}^2 \approx \mathbf{158 \text{ m}^2}$$

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für den Wert eines bebauten Grundstücks ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend, insbesondere bei einer ertragsorientierten Bebauung.

Die bauliche und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 Abs. 1 bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmt.

Da es sich hier um ein Einfamilienhausgrundstück handelt, ist nicht die Erzielung von Ertrag maßgeblich, so dass die Ausnutzung des Grundstücks eine untergeordnete Rolle spielt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert ist bei selbstgenutzten Grundstücken in Abhängigkeit von der Grundstückgröße ermittelt worden, so dass hier die Berechnung der GRZ/ GFZ nicht erforderlich ist.

### **3.3.8 Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude **bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung** voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern und unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Das Alter des Gebäudes wird auf 80 bis 100 Jahre geschätzt, was einem Baujahr in der Zeitspanne von 1920 bis 1940 gleichkommt.

Eine „Berechnung“ nach der ImmoWertV2021 Anlage 2 ist aufgrund fehlender Unterlagen und Informationen nicht möglich. Nach dem äußeren Eindruck und der augenscheinlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Fenster) wird der Immobilie eine Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren beigemessen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich das fiktive Baujahr wie folgt:

$$2023 + 20 - 80 = 1963$$

**Restnutzungsdauer gerundet**

**20 Jahre**

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundlagen

#### 4.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und den **tatsächlichen Eigenschaften**, der **sonstigen Beschaffenheit** und der **Lage** des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### 4.1.2 Kaufpreissammlung

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

#### 4.1.3 Erläuterung zur ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 21 rechtskräftig. In die ImmoWertV 21 als Rechtsverordnung zum BauGB wurden zahlreiche Regelungen aus der Bodenwertrichtlinie, der Vergleichswertrichtlinie, der Ertragswertrichtlinie, der Sachwertrichtlinie und den Wertermittlungsrichtlinien 2006 übernommen. Die Regelungen, Vorgaben und Berechnungen sowie Definitionen sind verbindlich und binden die Sachverständigen bei der Nutzung von Bodenrichtwerten oder Marktdaten aus den Berichten der Gutachterausschüsse.

#### 4.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit demjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft

z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu (§§ 27-34 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall (§§ 35-39 ImmoWertV 21).

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, werden in der Regel zur Selbstnutzung erworben, das heißt, dass für die Kaufentscheidung die Herstellungskosten entscheidend sind und nicht der Ertrag, so dass der Wert aus dem Sachwertverfahren abzuleiten ist.

In der Regel sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kaufpreise von Einfamilienhäusern vorhanden. Es wurden auf Anfrage 13 Kaufpreise vorgelegt, die ausgewertet werden und anschließend entschieden, ob eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren möglich ist.

## 4.2 Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021

Bei unbebauten Grundstücken sowie im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln. In beiden Verfahren ist der gleiche Bodenwert zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt (§ 196 BauGB).

### Entwicklungszustand des Grundstücks – § 3 ImmoWertV 21

Das Gesamtgrundstück ist zwei unterschiedlichen Entwicklungsstufen zugeordnet. Der Grundstücksteil an der Straßenseite ist dem „Baureifen Land“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) und der hofseitige Teil des Grundstücks den „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ (§ 3 Abs. 1) zuzuordnen. Hierbei sind die Grenzen der Umfassungsfläche der baulichen Anlagen den üblichen vergleichbaren Grundstücksgrößen im ländlichen Orten und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Als Anhaltspunkt wird hier die im Flurstücks- und Eigentumsnachweis definierte Nutzung herangezogen.

Der „Wohnbaufläche“ sind **933 m<sup>2</sup>** zugeordnet und der „Landwirtschaftsfläche“

$1.665 \text{ m}^2 + 22 \text{ m}^2 = \mathbf{1.687 \text{ m}^2}$ .

#### 4.2.1 Bodenwert „Baureifes Land“

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (sh. Anlage 6) Bodenrichtwerte ermittelt, die auf folgende Eigenschaften bezogen sind:

#### Bodenrichtwertzone

**W => Wohnbaufläche EFH => Ein- und Zweifamilienhäuser für 140 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> Entwicklungszustand: Baureifes Land**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertzonen bezeichnen jeweils ein Gebiet mit gleichartigen Strukturen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Diese Zonenabgrenzungen sind nicht als absolute Trennlinien mit flurstücksgenauer Abgrenzung zu verstehen. Grundstücke, die nahe der Grenze zu einer anderen Wertzone liegen, können in ihrem Wert bereits von der benachbarten Zone beeinflusst werden.

#### **Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone**

Das Grundstück befindet sich in der Zone in durchschnittlicher Lage, so dass zunächst vom Bodenrichtwert, von 140 €/m<sup>2</sup>, ausgegangen werden kann.

#### **Korrektur wegen der Grundstücksgröße, - tiefe und - form**

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen mit einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>. Die Größe der, dem Wohngrundstück zugeordneten, Umfassungsfläche beträgt 933 m<sup>2</sup>.

vom Gutachterausschuss Ostholstein sind Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden, die sich auf Einfamilienhausgrundstücke beziehen. Bei einer Größe von 900 m<sup>2</sup> beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,91 und bei 1.000 m<sup>2</sup> 0,88. Durch Interpolation berechne ich den Umrechnungskoeffizienten für 933 m<sup>2</sup>.

$$Y = 0,91 + (0,88 - 0,91) / (1.000 - 900) * (933 - 900)$$

$$Y = 0,90$$

$$140 \text{ €/m}^2 * 0,9 = 126 \text{ €/m}^2$$

$$126 \text{ €/m}^2 * 933 = 117.558 \text{ €} \approx \mathbf{118 \text{ T€}}$$

#### **Korrektur wegen Belastungen**

Nicht erforderlich.

#### **Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung**

Die Bodenwerte sind seit Veröffentlichung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 bis zum zweiten Quartal 2022 gestiegen. Seit dem dritten Quartal 2022 sind die Preise aufgrund geänderter finanzpolitischer Lage und Unsicherheiten aufgrund der Energieversorgung und sich in Aufstellung befindlicher Gesetzesentwürfe diesbezüglich (Heizungsgesetz) wieder gesunken. Aufgrund dessen ist eine weitere Anpassung nicht erforderlich.

**Bodenwert „Baureifes Land“**

**118.000 €**

## 4.2.2 Bodenwert „Ackerland“

### Entwicklungszustand des Grundstücks

Die Fläche setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen.

Größe der Fläche:  $1.665 \text{ m}^2 + 22 \text{ m}^2 = 1.687 \text{ m}^2$

Diese Fläche ist den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen.

Die Kulturfähigkeit ist aufgrund der seit langem nicht mehr ausgeübten Nutzung als Ackerland ggf. im Zusammenhang mit den benachbarten Ackerflächen und der tatsächlichen Gegebenheiten (Knick, Einfriedung, Klärteich) nicht möglich, da der kalkulierte Aufwand zur Wiederherstellung des Kulturzustandes in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit steht, die nach einer Rekultivierung zu erwarten ist.

Diese Fläche ist demzufolge nur im Zusammenhang mit der Nutzung/ Bebauung der Hofstelle zu sehen. In der ehemaligen WertV wurden Grundstücke dieser Art in § 4 Abs. 2 zusammengefasst und als Flächen, welche sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern eine dahingehende Nachfrage vorhanden ist, eingegliedert. Nach der ImmoWertV 21 ist dies sachverständig zu beurteilen.

Die Fläche dient der Hofstelle insofern, als dass sie die Voraussetzungen zur Umsetzung eines privilegierten Vorhabens schafft/ erweitert, zum Beispiel als Weidefläche.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt  $3,80 \text{ €/m}^2$ . Das Wertverhältnis des so genannten begünstigten Agrarlandes beträgt ca. das Zwei- bis Vierfache des Wertes für landwirtschaftliche Flächen. Im Unterschied zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen der Bodenwert mit wachsender Grundstücksgröße ansteigt, sinkt er bei der außerlandwirtschaftlichen Nutzung.

$$3,80 \text{ €/m}^2 \times 3 = 11,40 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert der außerlandwirtschaftlich nutzbaren Fläche (Teilflurstück 56/2 + Flurstück 50/4) beträgt:

$$1.687 \text{ m}^2 \times 11,40 \text{ €} = 19.231,8 \text{ €} \approx 19.000 \text{ €}$$

### Bodenwert „Ackerland“

**19.000 €**

#### 4.2.2.1 Ausweisung Einzelwert Flurstück 50/4

$$22 \text{ m}^2 \times 11,40 \text{ €/m}^2 = 250,80 \text{ €} \approx 251 \text{ €}$$

#### 4.2.3 Bodenwert gesamt

Der Bodenwert ergibt sich zusammenfassend aus folgenden Flächen:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Bauland „Umgriffsfläche EFH“                    | : 118.000 €       |
| <u>Außerlandwirtschaftlich nutzbare Flächen</u> | : <u>19.000 €</u> |
| Summe   | : 137.000 €       |

### Bodenwert gesamt

**137.000 €**

### 4.3 Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer, nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

#### 4.3.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten baulicher Anlagen mit Hilfe geeigneter Erfahrungswerte (Normalherstellungskosten) kommt – von wenigen Ausnahmen abgesehen – derzeit die Bruttogrundfläche und der Bruttorauminhalt in Betracht, weil nur – bezogen auf diese Bezugseinheiten – vertrauenswürdige Normalherstellungskosten zur Verfügung stehen. Die s. g. reduzierte BGF<sub>red</sub> wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden unberücksichtigt bleiben.

| <b>BGF Wohnhaus</b>     |                 |   |
|-------------------------|-----------------|---|
| <b>Bereich a und b)</b> | <b>Bebauung</b> | <b>BGF gesamt in m<sup>2</sup> gerundet</b> |
| Grundfläche KG          | unbekannt       |   |
| Grundfläche EG          | 15*8            | 120,00                                      |
| Grundfläche DG          | 15*8            | 120,00                                      |
| <b>BGF</b>              |                 | <b>240</b>                                  |

| <b>BGF Nebengebäude</b> |                 |   |
|-------------------------|-----------------|---|
| <b>Bereich a und b)</b> | <b>Bebauung</b> | <b>BGF gesamt in m<sup>2</sup> gerundet</b> |
| Grundfläche             | 6*11            | 66  |
| <b>BGF</b>              |                 | <b>66</b>                                   |

#### 4.3.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m<sup>3</sup> des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (I 2023: 158,9/90,1=1,7636) abgeleitet. Entgegen des Berechnungsmodells nach den NHK 2000 sind hier die Baunebenkosten, wie Kosten für Planung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, bereits enthalten.

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche den Herstellungswert des Gebäudes.

Die NHK unterscheiden nach fünf Standardstufen, in die das zu bewertende Objekt einzuordnen ist. Hierbei ist das Objekt mit dem Standard eines Gebäudes im Jahr 2010 zu vergleichen. Durch die sich

im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüche kann es sein, dass ein, vor langer Zeit errichtetes Wohngebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Luxusausstattung hatte, heute nach der Sachwertrichtlinie nur mit einem einfachen Standard (1-2) bewertet werden kann, sofern keine Anpassung an den heutigen Standard vorgenommen wurde.

### **Einfamilienhaus**

Es ist nicht bekannt, ob das Gebäude unterkellert ist. Deshalb gehe ich von einem Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss aus. Das Gebäude ist demnach dem Typ 1.21, freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021, zuzuordnen. Aufgrund des Alters und des äußeren Zustands ist das Gebäude der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Die Herstellungskosten betragen für das Einfamilienhaus **875 €/m<sup>2</sup>** einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

#### **4.3.3 Wertminderung wegen Alters**

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die Sachverständige wendet eine gleichmäßige Wertminderung (linear) in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 2021 § 38 an (sh. Punkt 4.3.5 - Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht).

#### **4.3.4 Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; es gehören aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen dazu.

Nach dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen und Hausanschlüsse bei der Standardstufe 2 mit 5.000 € anzusetzen. Ein separater Ansatz von Carports oder Garagen erfolgt nicht. Das heißt, dass neben den Baunebenkosten Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeiten, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodeste und Kelleraußentreppe im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren enthalten sind. Das Nebengebäude (Schuppen) wird nicht gesondert berücksichtigt und ist in der Marktanpassung enthalten.

### 4.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen, den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Durch Addition dieser drei Werte ergibt sich der vorläufige Sachwert.

#### Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

| Gebäude         | Baujahr<br>ggf. fiktiv | BGF gesamt<br>in<br>m <sup>2</sup> | NHK<br>in €/m <sup>2</sup> | NHK<br>gesamt in € |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Einfamilienhaus | 1963                   | 240 x                              | 875 =                      | 210.000            |

**Summe der NHK ohne Baunebenkosten in €** **210.000**

Index am Stichtag (I. Quartal 2023=158,9/90,1\*100) x 176,36

**Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in €** **370.356**

**Alterswertminderung linear in €**

|     |     |                  |          |          |
|-----|-----|------------------|----------|----------|
| GND | RND |                  |          |          |
| 80  | 20  | (80-20)/80*100 = | 75,00% = | -277.767 |

**Herstellungskosten des Gebäudes - alterswertgemindert in €** **92.589**

Wert der Anschlüsse in Abhängigkeit von der Standardstufe - hier 2 + 5.000

**Herstellungswert der Außenanlagen in €** = **5.000**

**Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen und Außenanlagen in €** **97.589**

**Bodenwert des Grundstücks in €** + **118.000**

**Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €** = **215.589**

### 4.3.6 Marktanpassung

Das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung hat bisher keinen Bezug zum Grundstücksmarkt und ist ein rein rechnerisch ermitteltes Ergebnis. Der Sachwert ist deshalb nur bedingt – bis auf den Bodenwertanteil – dem Markt angepasst bzw. marktorientiert. Da der Gebäudewertanteil lagewertunabhängig errechnet wird, ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Sachwert schon aufgrund dessen selten mit dem Verkehrswert harmonisiert.

Der vorläufige Sachwert ist nach § 35 ImmoWertV 2021 Abs. 3 der Situation des Grundstücksmarktes anzupassen. Die ImmoWertV 2021 sieht in § 21 hierzu Sachwertfaktoren vor, die bereits im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 2 festgesetzt sind und von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b><u>Bewertungsmodell:</u></b> |  |
| NHK:                            | NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); <b>ohne Regionalisierung</b>  |
| BNK:                            | sind in den NHK2010 inkludiert   |
| BGF:                            | in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02  |
| BPI:                            | Statistisches Bundesamt; Neubau von Wohngebäuden insgesamt   |
| GND:                            | 80 Jahre   |
| AWM:                            | linear   |
| Außenanlagen:                   | Zeitwert für Außenanlagen und Hausanschlüsse in Abhängigkeit der Standardstufe;<br>Standardstufe: 1,0 bis < 2,0 = 5.000 €; 2,0 bis < 3,5 = 8.000 €;<br>3,5 bis < 4,5 = 12.000 €; >= 4,5 = 15.000 €<br>kein separater Ansatz für evtl. vorhandene Carport oder Garage |
| BW:                             | lagebezogenes Bodenwertniveau, angepasst an die Größe (jedoch ohne bzw. vor der gegebenenfalls beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die weiteren Grundstückseigenschaften); beitrags- und abgabefrei; ungedämpft  |
| Zeitraum:                       | Januar 2019 – April 2021   |
| Anzahl:                         | 477  |

Auszug aus der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Ostholstein

Der Sachwertfaktor beträgt bei einer Bodenrichtwertspanne von 130 bis 170 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 200 T€ ca. 1,37 und bei 225 T€ ca. 1,33. Der Sachwertfaktor bildet den Berichtszeitraum 2019 bis 2020 ab. Seitdem haben sich die Baukosten (sh. Baupreisindex) um ca. 28 % erhöht. Zum Vergleich: im gesamten Zeitraum 2010 bis 2020 hat sich der Baupreisindex um 29 % erhöht, was zu höheren vorläufigen Sachwerten führt.

Zur sachverständigen Beurteilung hat der Gesetzgeber den „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ eingeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Basisfaktor muss hinsichtlich der Aktualität auf den Bewertungsstichtag und der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt abbilden. Dies ist hier nicht der Fall.

Extrem gestiegene Energiepreise, die bereits erkennbar zur Stagnation auf dem Grundstücksmarkt geführt haben, sind in den Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt. Nach einer Steigerung der Kaufpreise bis zum II. Quartal 2022 sinken die Preise aufgrund zuvor genannter Einflüsse. Nach dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes [17] sind die Preise auf das Niveau des II. Quartals von 2021 gefallen, so dass der Marktangepasster Sachwert dem Auswertungszeitraum entspricht und für einen vorläufigen Sachwert von rund 216 T€ mit 1,34 zur Anwendung kommt.

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| <b>Vorläufiger Sachwert vor Marktangepasstung in €</b> | = | <b>215.589</b> |
| <b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>     | x | 1,340          |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €</b>      | = | <b>289.000</b> |

### **4.3.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Beim Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale sind wertmindernd oder werterhöhend zu beachten, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung ebenfalls beachtet. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können sein:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen
- und andere

#### **Bauschäden/ Instandhaltungsstau**

Im Normalfall ist es so, „...dass die Wertminderung sich nach Erfahrungswerten des Grundstückmarktes richten soll oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt wird. Dabei muss die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage...“ [14]

Das Objekt kann nur nach dem äußeren Eindruck bewertet werden. Der Außenbereich ist überdurchschnittlich verwildert, so dass der Zugang eingeschränkt ist. Die marktspezifische Wertminderung beträgt ca. **7 T€**.

Die Kosten sind lediglich „**Anhaltspunkt**“ für die Wertermittlung nach „**marktspezifischen**“ Gesichtspunkten, haben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** und ersetzen nicht konkrete Angebote.

Schadensbeseitigungskosten sind nicht mit der Wertminderung gleichzusetzen. Die Kosten sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie Ihnen der Grundstücksmarkt einen Wert beimisst.

Baumängel und Bauschäden, deren Beseitigung in der Disposition des Eigentümers stehen, werden, wenn sie unrentierlich sind, vielfach ohne Absicht ihrer Beseitigung hingenommen und sind mit den Erfahrungswerten der Marktanpassung erfasst. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird den für ihn „*vermögensmäßig günstigen Weg*“ wählen.

Es ist zu erwähnen, dass die marktspezifische Wertminderung niemals den tatsächlichen Kosten entspricht, da diese individuell abhängig von den Anforderungen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten des jeweiligen Erwerbers sind. Letztendlich bestimmt der Markt, begründet in Angebot und Nachfrage nebst Lageeigenschaften über die von den Kaufinteressenten kalkulierte Höhe des Abschlags.

Baumängel und Bauschäden sowie Instandhaltungsstau haben umso geringeren Einfluss auf den Verkehrswert, um so gefragter die Lage ist.

### 4.3.2 Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung

Als Zubehör gelten Gegenstände, die beweglich und dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen. Betriebseinrichtungen sind gewerbliches Zubehör.

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör vorhanden ist.

### 4.3.3 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks berechnet sich als Summe der Ergebnisse der Zwischenbetrachtung. Dem anteiligen Sachwert des fiktiven EFH-Grundstücks ist der Bodenwert der außerlandwirtschaftlich nutzbaren Fläche hinzuzurechnen.

|  |                             |                |
|--|-----------------------------|----------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert in €</b>            | =                           | <b>289.000</b> |
| <hr/>  |                             |                |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b> |                             |                |
| Zugänglichkeit der Außenanlagen herstellen                   | =                           | <b>-7.000</b>  |
| <b>Sachwert Anteil EFH-Grundstück in €</b>                   | =                           | <b>282.000</b> |
| <hr/>  |                             |                |
| ... das entspricht   | 1.689 €/m <sup>2</sup> Wfl. |                |
| <b>Grundstücksteil außerlandwirtschaftlich nutzbar</b>       |                             | <b>19.000</b>  |
| <b>Sachwert Gesamtgrundstück in €</b>                        | =                           | <b>301.000</b> |
| <hr/> <hr/>  |                             |                |

## 4.4 Vergleichswertverfahren - § 24 – 26 ImmoWertV 2021

### 4.4.1 Allgemeines

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen deshalb

- a) Unterschiede der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber denen des zu wertenden Grundstücks (interqualitativer Preisvergleich) und
- b) Unterschiede in der konjunkturellen und somit die Höhe der Vergleichspreise mitbestimmenden allgemeinen Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt gegenüber dem Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Verhältnissen (intertemporärer Preisvergleich)

berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 im Wege der Umrechnung der einzelnen Vergleichspreise.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen und einer großen Datenmenge geschieht dies mit mathematisch- statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte, mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare, Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert. Es wurden 13 Kaufpreise vorgelegt. Aktuelle Umrechnungsdaten, insbesondere Wohnflächenfaktoren, Baujahres- oder Konjunkturfaktoren sind beim Gutachterausschuss nicht vorhanden. Die Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es immer wieder vorkommt, dass Kaufpreise nicht an den Gutachterausschuss gemeldet werden.

### 4.4.2 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Für die Recherche wurden dem Gutachterausschuss folgende Kriterien vorgegeben:

- Hauptstraße 3 in Damlos
- Grundstücksgröße 933 m<sup>2</sup> (600 – 1.500 m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche: ca. 158 m<sup>2</sup> (140 – 180 m<sup>2</sup>)
- Fiktives Baujahr 1968 (1950 – 1975)
- Bauweise: massiv
- Zustand schlecht bis mittel

In nachfolgender Tabelle sind Verkäufe von 13, im Zeitraum von März 2020 – September 2022 weiterverkauften Einfamilienhäuser benannt.

Tabelle 1 - Unbereinigtes Datenmaterial

| Anzahl                | Gemeinde        | Straße        | Verkaufsjahr | Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> | Kellernutzung<br>in % | Baujahr | BRW Vergleichs-<br>grundstück zum<br>Wertermittlungsstichtag | Grundstücksgröße<br>in m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>in € | Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wfl. |
|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------------|-----------------------|---------|--|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1                     | Lensahn         | Kantstraße    | Mrz. 20      | <b>174</b>                      |                       | 1974    | 130  | <b>923</b>                            | <b>369.950</b>    | 2.126                                 |
| 2                     | Oldenburg i. H. | Ulmenweg      | Mrz. 20      | <b>140</b>                      |                       | 1973    | 160  | <b>606</b>                            | <b>210.000</b>    | 1.500                                 |
| 3                     | Oldenburg i. H. | von-Weber-Str | Mai. 20      | <b>170</b>                      |                       | 1955    | 160  | <b>650</b>                            | <b>205.000</b>    | 1.206                                 |
| 4                     | Göhl            | Brookkamp     | Jul. 20      | <b>154</b>                      | 0                     | 1974    | 140  | <b>723</b>                            | <b>248.000</b>    | 1.610                                 |
| 5                     | Lensahn         | Am Finkenberg | Aug. 20      | <b>140</b>                      |                       | 1951    | 130  | <b>841</b>                            | <b>169.000</b>    | 1.207                                 |
| 6                     | Wangels         | Ostlandring   | Sep. 20      | <b>160</b>                      | 50                    | 1970    | 100  | <b>1.329</b>                          | <b>175.000</b>    | 1.094                                 |
| 7                     | Grube           | Wicheldorf    | Dez. 20      | <b>170</b>                      |                       | 1956    | 180  | <b>815</b>                            | <b>240.000</b>    | 1.412                                 |
| 8                     | Heringsdorf     | Im Winkel     | Mrz. 21      | <b>160</b>                      | 60                    | 1962    | 140  | <b>1.060</b>                          | <b>238.000</b>    | 1.488                                 |
| 9                     | Lensahn         | Am Mühlenholz | Jun. 21      | <b>150</b>                      | 0                     | 1950    | 140  | <b>1.064</b>                          | <b>180.000</b>    | 1.200                                 |
| 10                    | Grömitz         | Suxdorf       | Jul. 21      | <b>155</b>                      |                       | 1963    | 160  | <b>1.021</b>                          | <b>380.000</b>    | 2.452                                 |
| 11                    | Grömitz         | Kolauerhof    | Aug. 21      | <b>140</b>                      | 10                    | 1956    | 160  | <b>1.260</b>                          | <b>320.000</b>    | 2.286                                 |
| 12                    | Lensahn         | Wildkoppelweg | Apr. 22      | <b>140</b>                      | 0                     | 1974    | 150  | <b>1.210</b>                          | <b>375.000</b>    | 2.679                                 |
| 13                    | Manhagen        | Ringstraße    | Sep. 22      | <b>140</b>                      | 100                   | 1972    | 120  | <b>714</b>                            | <b>370.000</b>    | 2.643                                 |
| Mittelwerte           |                 |               |              | <b>153</b>                      |                       |         |  | <b>940</b>                            | <b>267.688</b>    | <b>1.762</b>                          |
| Wertermittlungsobjekt |                 |               | Mai. 23      | 158                             |                       | 1968    |  | 933                                   |                   |                                       |

Lage: Die Objekte befinden sich alle im Umkreis von 10 km zum Wertermittlungsobjekt. Die Lagequalität ist unterschiedlich, was sich im Bodenrichtwert widerspiegelt. Ich habe mir die individuelle Lage angesehen. Einige Objekte befinden sich in Orten mit besserer Infrastruktur. Das Lageniveau der Vergleichsobjekte wird auf das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Verkaufsjahr: Die Objekte wurden in den letzten drei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag verkauft. Hier ist der Einfluss des Verkaufsjahres auf den Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl. zu prüfen.

Wohnfläche: Die angegebenen Wohnflächen von 140 m<sup>2</sup> – 174 m<sup>2</sup> schließen die Größe des zu bewertenden EFH ein.

Baujahr: Die Baujahre variieren von 1950 bis 1974.

Grundstücksgröße: Die Grundstücksgrößen befinden sich in der 2/3 Spannweite zur Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes.

Zustand: Der Objektzustand der Vergleichsobjekte ist nicht bekannt. Kaufpreis 13, ein Einfamilienhaus in Manhagen, wird sofort aussortiert, da eine große Solar- oder Photovoltaikanlage auf dem Dach vorhanden ist.

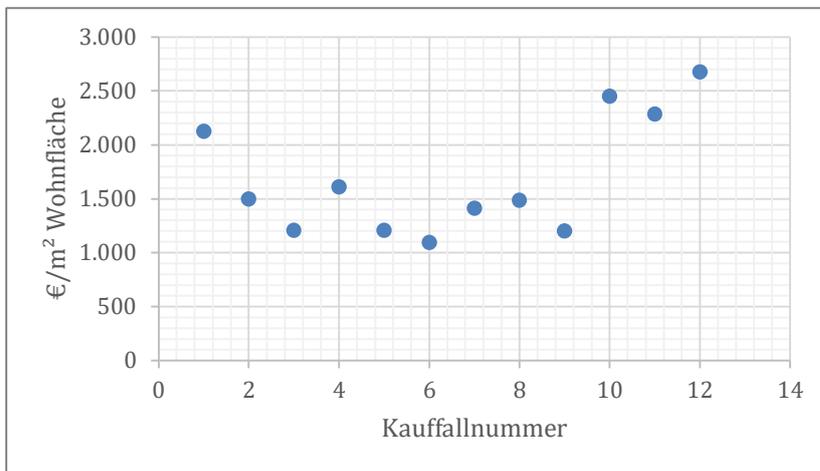
Objektart: Bei allen Objekten handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Keller: Einige Objekte sind teilunterkellert; fünf vollunterkellert. Bei einigen Objekten fehlt die Angabe, so dass hier bereits festgestellt werden kann, dass eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren nicht möglich ist. Die Unterkellerung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Garage: Alle Objekte haben einen Carport, einen Stellplatz oder eine Garage.

Baujahre und Grundstücksgröße verhalten sich indirekt proportional und gleichen sich nahezu aus, so dass mathematische Schritte zu einer Anpassung zu einer Scheingenauigkeit führen, die der Markt nicht abbildet.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe aller Kaufpreise ohne jegliche Anpassung dargestellt (ohne KP 13).



Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Vergleichsobjekte auf ihre Übereinstimmungen zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können.

#### 4.4.3 Anpassung der Lage der Vergleichsfälle

Die Vergleichsfälle liegen nicht alle in der gleichen Lagequalität wie das Wertermittlungsobjekt. Solche Lagedifferenzen sind auszugleichen. Für den Einfluss der Lage können hierzu Bodenrichtwerte genutzt werden.

| Anzahl | Gemeinde        | Kaufpreis<br>in €/m² Wfl. | BRW Vergleichs-<br>grundstück zum<br>Wertermittlungsstichtag | BRW Umrechnung auf<br>BRW des<br>Wertermittlungsobjektes<br>(140 €/m²) | Kaufpreis<br>in €/m² Wfl. |
|--------|-----------------|---------------------------|--|--|---------------------------|
| 1      | Lensahn         | 2.126                     | 130  | <b>1,08</b>  | 2.296                     |
| 2      | Oldenburg i. H. | 1.500                     | 160  | <b>0,88</b>  | 1.320                     |
| 3      | Oldenburg i. H. | 1.206                     | 160  | <b>0,88</b>  | 1.061                     |
| 4      | Göhl            | 1.610                     | 140  | <b>1,00</b>  | 1.610                     |
| 5      | Lensahn         | 1.207                     | 130  | <b>1,08</b>  | 1.304                     |
| 6      | Wangels         | 1.094                     | 100  | <b>1,40</b>  | 1.532                     |
| 7      | Grube           | 1.412                     | 180  | <b>0,78</b>  | 1.101                     |
| 8      | Heringsdorf     | 1.488                     | 140  | <b>1,00</b>  | 1.488                     |
| 9      | Lensahn         | 1.200                     | 140  | <b>1,00</b>  | 1.200                     |
| 10     | Grömitz         | 2.452                     | 160  | <b>0,88</b>  | 2.158                     |
| 11     | Grömitz         | 2.286                     | 160  | <b>0,88</b>  | 2.012                     |
| 12     | Lensahn         | 2.679                     | 150  | <b>0,93</b>  | 2.491                     |

Die so korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wenn alle Vergleichspreise in der gleichen Lagewertigkeit liegen würden.

#### **4.4.4 Weitere Merkmale**

Die Vergleichspreise sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede bezüglich der Vergleichbarkeit bei der Analyse gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von diesen Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Aus den vergleichbaren Fällen wird der Mittelwert errechnet. Aus diesem ergibt sich unter Berücksichtigung von eventuell weiteren notwendigen Anpassungen der Vergleichswert.

Weitere wertbestimmende Merkmale von Einfamilienhausgrundstücken sind die konjunkturelle Marktentwicklung, die Größe der Wohnfläche, das Baujahr und die Grundstücksgröße.

Systematisch beeinflusste Kaufpreise werden auf der Grundlage analytischer Regression auf eine für das Wertermittlungsverfahren definierte Größe umgerechnet.

Eine unabhängige Variable, durch die das Ausmaß, mit welchem die Streuung der abhängigen Variable (Marktentwicklung, Wohnfläche etc.) erklärt wird, ist das Bestimmtheitsmaß

Das Bestimmtheitsmaß wurde mithilfe des Excel-Programms errechnet.

##### **4.4.4.1 Analysieren systematischer Fehler mittels Regressionsanalyse**

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP vom Verkaufsjahr – intertemporärer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,23712$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $< 0,5$  weshalb der systematische Einfluss des Verkaufsjahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP von der Wohnfläche – interqualitativer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,030205$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $< 0,5$  weshalb der systematische Einfluss der Wohnfläche bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP vom Baujahr – interqualitativer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,30205$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $< 0,5$  weshalb der systematische Einfluss des Baujahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

#### **Prüfung der Abhängigkeit KP von der Grundstücksgröße – interqualitativer Preisvergleich**

**Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,25502$**

Das Bestimmtheitsmaß ist  $< 0,5$  weshalb der systematische Einfluss des Baujahres bei vorliegendem Datenmaterial statistisch keine Rolle spielt.

#### 4.4.4.2 Analysieren grober Fehler mittels Eliminierens von Ausreißern – analytisch

Je nach Anzahl und Streuung der Daten einer Stichprobe ergibt sich eine unterschiedliche Qualität des Mittelwertes. Es sind verschiedene Prüfmaße für die Qualität einer Stichprobe entwickelt worden, von denen ich hier die Standardabweichung, den mittleren Fehler des Mittels und den Variationskoeffizienten berechne.

|   |          |   |   |   |   |                      |
|---|----------|---|---|---|---|----------------------|
| Standardabweichung                                | $s_x$    | = | $\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$ | = | ± | 489 €/m <sup>2</sup> |
| Mittlerer Fehler des Mittels                      | $s_{mx}$ | = | $s_x / \sqrt{n}$                                      | = | ± | 141 €/m <sup>2</sup> |
| Variationskoeffizient:                            | $v$      | = | $s_x / m_x$   | = | ± | 0,300                |
|   | $2s_x$   | = | 978   |   |   |                      |
| Bandbreite des Mittelwertes in €/m <sup>2</sup> : | 653      | - | 2.609   |   |   |                      |

Der Variationskoeffizient quantifiziert die Qualität einer Stichprobe. Wenn  $v > 0,2$ , dann ist die „Güte“ der Streuung als „bedenklich“ anzusehen. Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient den Grenzwert überschreitet.

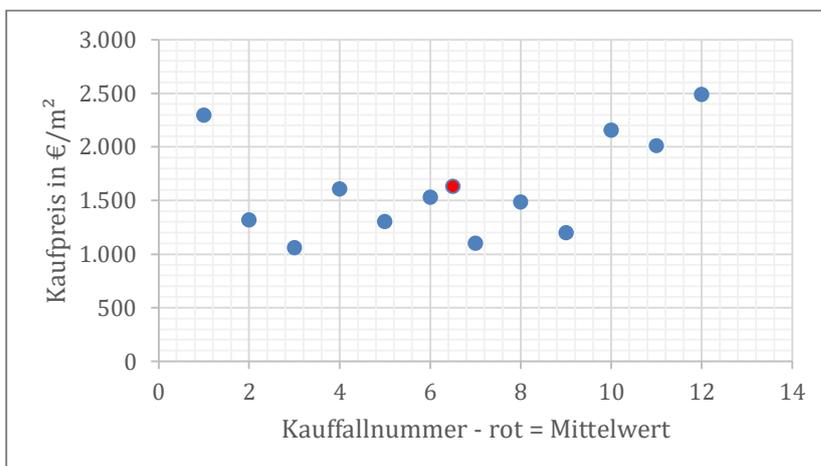
Auf eine weitere Dezimierung wird verzichtet, da sie zwar weitere Rechenmöglichkeiten darstellt, jedoch zu einer Verschiebung des Ergebnisses führen würde.

An dieser Stelle ist weiterhin anzumerken, dass das Vergleichswertverfahren lediglich der Plausibilisierung des Verkehrswertes dienen kann, da neben dem inhomogenen Datenmaterial auch der innere Zustand und der Grad möglicher Modernisierungen sowohl bei den Vergleichsobjekten als auch beim Bewertungsobjekt unbekannt sind.

#### 4.4.5 Vergleichswert

Wahrscheinlichster Wert ist der Mittelwert, wenn die Vergleichspreise einer normalverteilten Grundgesamtheit entstammen. Normalverteilung liegt vor, wenn

- die Preise nur zufällig beeinflusst sind
- Preise von systematischen Einflüssen mittels Umrechnung befreit worden sind
- Preise mit groben Einflüssen eliminiert wurden



Graphische Darstellung des Mittelwertes

Die vorliegenden Kaufpreise geben ein durchschnittliches Bild über die verkauften Einfamilienhäuser an der Küste Ostholsteins ab.

Aufgrund oben genannter Gründe wird nur die Spanne unter Berücksichtigung des Standardfehlers des Mittelwertes ausgewiesen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog dem Sachwertverfahren berücksichtigt.

|   |                             |            |                             |
|---|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Spanne von  | 1.631-141                   |            | 1.631+141                   |
|   | 1.490 €/m <sup>2</sup> Wfl. | bis        | 1.772 €/m <sup>2</sup> Wfl. |
|   | 235.420 €                   | bis        | 279.976 €                   |
| Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale |                             |            |                             |
|   | -7.000 €                    |            | -7.000 €                    |
|   | 228.420 €                   |            | 272.976 €                   |
|   | <b>228.000 €</b>            | <b>bis</b> | <b>273.000 €</b>            |
| + außerlandwirtschaftlich nutzbares Grundstück          |                             |            |                             |
|   | 19.000 €                    |            | 19.000 €                    |
| <b>Spanne von</b>                                       | <b>247.000 €</b>            | <b>bis</b> | <b>292.000 €</b>            |

## 5. Verkehrswert

Gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren zu würdigen.

Wie bereits beschrieben, findet das Vergleichswertverfahren nur bei einer hinreichenden Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu bewertenden Grundstücks Anwendung. Diese sind insbesondere Lage, Art- und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt, Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag. Die vorliegenden Vergleichspreise streuen stark um den Mittelwert, so dass eine punktgenaue Berechnung nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung des Standardfehlers des Mittelwertes ergibt sich eine **Spanne von 274 T€ bis 292 T€**.

Das Sachwertverfahren birgt Unsicherheiten in den Annahmen von Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Marktanpassung. Insbesondere die Zwänge aus der neuen ImmoWertV 2021 führen zu Anpassungen, für die bei Besonderheiten keine Faktoren vorliegen, so dass hier empirisch vorgegangen werden muss. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert für das Gesamtgrundstück beträgt hiernach **301 T€**.

Bei einer Immobilie, **die nicht von innen besichtigt werden konnte**, sind Unsicherheiten des Ausbauzustands und der -qualität vorhanden.

Bei der Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale konnte nur der von außen, erkennbare bauliche Zustand berücksichtigt werden. Imponderabilien des inneren baulichen Zustands fanden bisher keine Berücksichtigung.

Die Marktteilnehmer reagieren entsprechend darauf und halten sich beim Kauf einer, von innen unbekannt, Immobilie zurück. Dies wird als ungewöhnlicher Geschäftsverkehr bezeichnet und wirkt sich marktüblich mit einem Abschlag von ca. 10 - 15 v. H. auf den Gebäudewertanteil der Immobilie aus. Dem äußeren Eindruck nach und nach Erfahrungen der Sachverständigen mit ähnlichen Objekten ist anzunehmen, dass der innere Zustand dem äußeren entspricht. Den Gesamteindruck berücksichtigend, wähle ich den Abschlag mit 15 v. H. auf den Gebäudewertanteil.

### Abschlag auf den Gebäudewertanteil:

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| <b>Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen in €</b> | =                     | <b>97.589</b>    |
| <b>Abschlag</b>   | <b>97.589 x 15,0%</b> | = <b>-14.638</b> |
| <b>Geminderter Gebäudesachwert</b>                          | =                     | <b>82.951</b>    |
| <b>Bodenwert des Grundstücks in €</b>                       | +                     | <b>118.000</b>   |
| <b>Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in €</b>         | =                     | <b>200.951</b>   |
| <b>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>          | x                     | <b>1,34</b>      |

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| <b>Vorläufiger Sachwert in €</b>                             | = | <b>269.274</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b> |   |                |
| Zugänglichkeit der Außenanlagen herstellen                   | = | <b>-7.000</b>  |
| <b>Sachwert in €</b>   | = | <b>262.274</b> |
| <hr/>  |   |                |
| <b>Sachwert in € gerundet</b>                                |   | <b>262.000</b> |

... das entspricht 1.679 €/m<sup>2</sup> Wfl.

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| <b>Grundstücksteil außerlandwirtschaftlich nutzbar</b> |   | <b>19.000</b>  |
| <b>Sachwert Anteil EFH-Grundstück in €</b>             | = | <b>281.000</b> |

Das Bewertungsobjekt ist ein reines Sachwertobjekt, insbesondere auch aufgrund des großen Gartens. Die vorgenannten Berechnungen und Überlegungen berücksichtigend, schätze ich unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation den Verkehrswert auf gerundet

**Verkehrswert** **281.000 €**

---

(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend Euro)

## 6. Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis

- [1] Streich, Jürgen- Wilhelm „Praktische Immobilienbewertung“, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003
- [2] Baugesetzbuch BauGB mit **ImmoWertV** und **WertR, BauNVO**, Textsammlung, 51. Auflage 2020
- [3] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie **VW-RL** und mathematische Statistik in der Wertermittlung“, Berlin, November 2013
- [4] Bischoff, Bernhard „BVS – Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie **SW-RL**, Neue Sachwertrichtlinie einschließlich der neuen NHK 2010“, Berlin, Mai 2012
- [5] Bischoff, Bernhard „**ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage“, Mediengruppe Oberfranken GmbH 2021
- [6] Landesbauordnung Schleswig- Holstein – **LBO**, abrufbar im Internet:  
< Gesetze-Rechtsprechung Schleswig-Holstein LBO | Landesnorm Schleswig-Holstein | Gesamtausgabe | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 | gültig von: 01.05.2009 gültig bis: 31.08.2022 (juris.de)>
- [7] BKI Informationszentrum „BKI Objekte – Kosten abgerechneter Bauwerke“ 2016
- [8] Kleiber, Wolfgang „Wertermittlungsrichtlinien 2016“ mit **VW-RL, EW-RL, SW-RL und BRW-RL**, 12. Auflage, Köln 2016
- [9] Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2020
- [10] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, Köln 2008
- [11] Heix, Gerhard „Wohnflächenberechnungen – Rechtsfragen und Methoden“ 4. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen 2013
- [12] Gablenz, Klaus „Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“ 4. Auflage, Köln 2008
- [13] Bobka, Gabriele (Hrsg.) „Spezialimmobilien von A-Z“, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- [14] Kleiber, Wolfgang „Kleiber digital - Standardwerk zur Wertermittlung“ abrufbar im Internet:< Kleiber Digital - Datenbank für Wertermittlung - Reguvis Fachmedien>, Stand aktuell
- [15] Otto Stöben Immobilien „Marktbericht II/2022“ abrufbar im Internet:  
<Stoeben-Marktbericht-Archiv.pdf>
- [16] Bundesagentur für Arbeit „Statistik“ abrufbar im Internet:< Startseite - Schleswig-Holstein, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) >
- [17] Statistisches Bundesamt abrufbar im Internet:< [Preisindizes für Wohnimmobilien: Indizes und Veränderungsraten - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#)>

## 7. Versicherung / Erklärung des Gutachters

Dieses Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen selbständig und unabhängig erstellt. Mit den Parteien stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Gutachtenergebnis.

Dipl.- Ing. Silke Drews-Jacobsen  
Oldenburg, den 06.07.2023

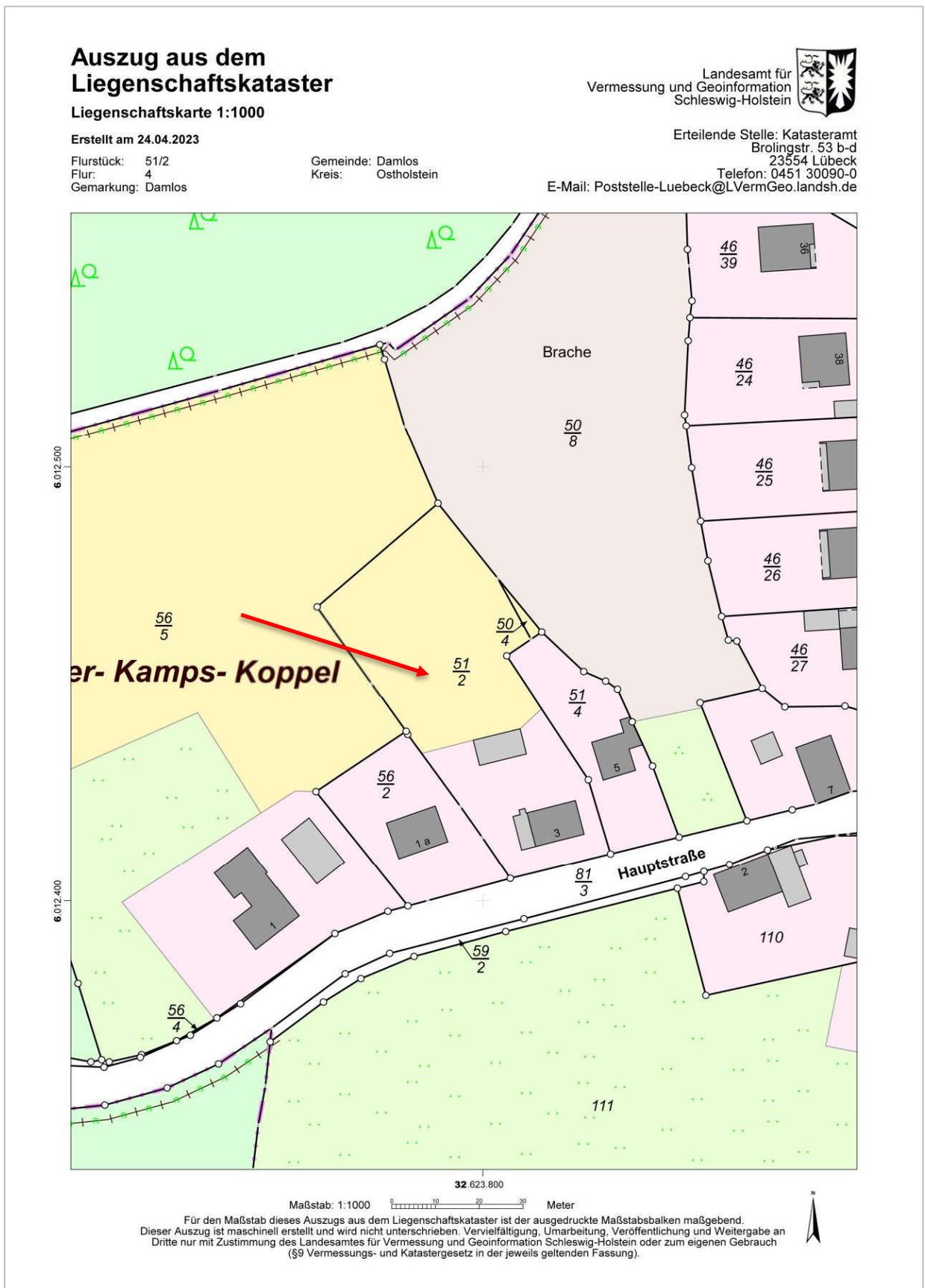
# Anlagen

## 1. Übersichtsplan

## 2. Regional und Ortsplan



### 3. Flurkarte

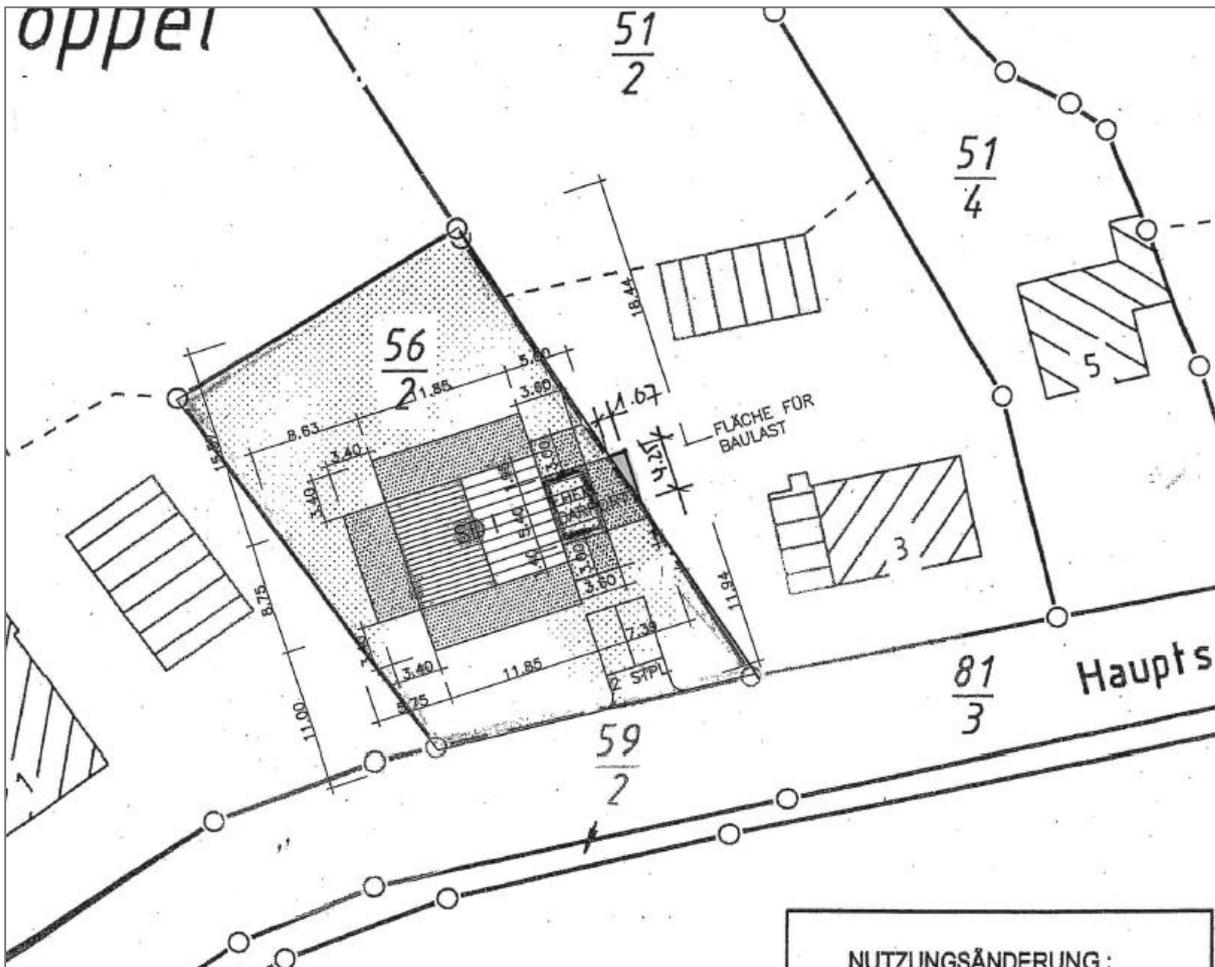


#### 4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

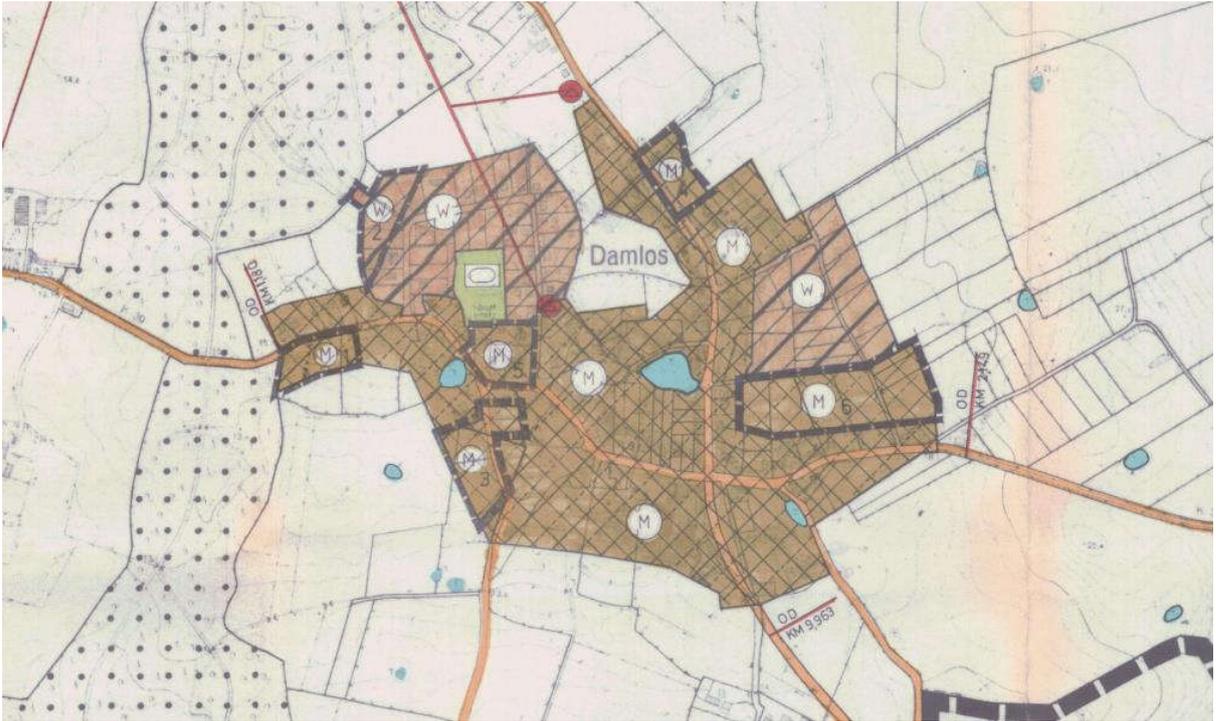
keine Bauzeichnungen

#### 5. Baulast

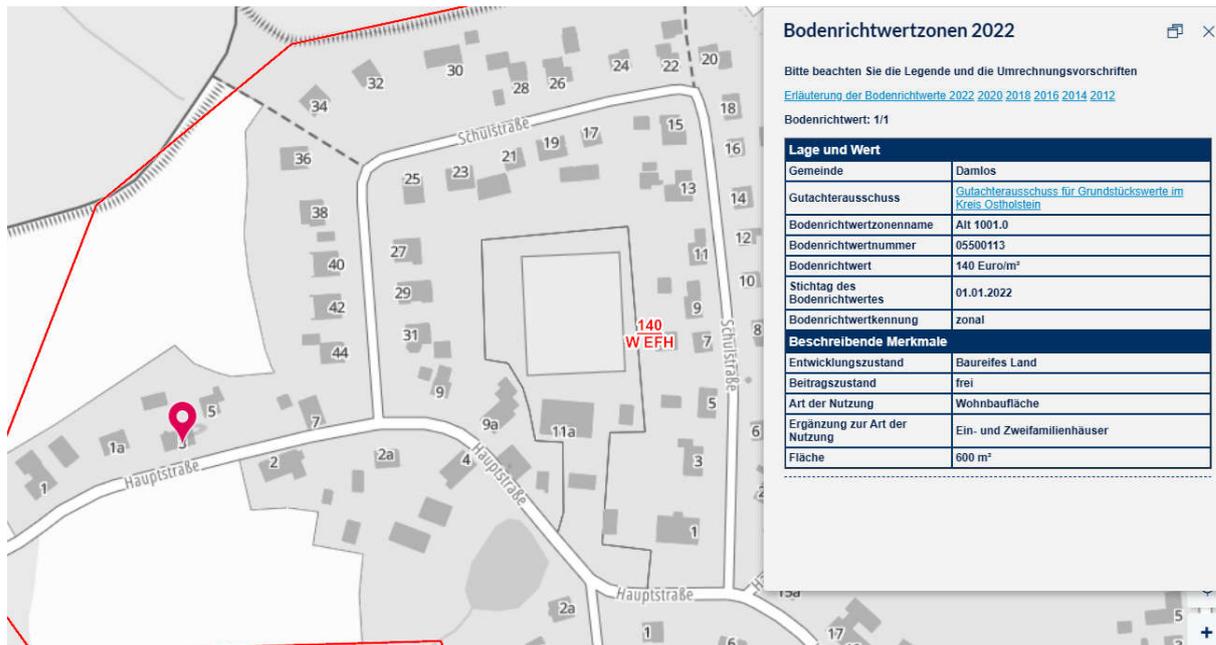
| Baulastenverzeichnis : Gemeinde/ Stadt/ Amt: <u>Amtsvorsteher des Amtes Lensahn</u> |   | Baulastenblatt-Nr.: <u>209</u> Seite: <u>1</u> |
|---|---|--|
| Grundstück (belastete) in: <u>Damlos, Hauptstr. 3</u>                               |   |  |
| Gemarkung: <u>Damlos</u>  |   | Flur/RK: <u>4</u> Flurstücke: <u>51/2</u>      |
| Lfd. Nr.:   | Bezeichnung der Baulast   | Bemerkungen/Az.:                               |
|   | <p>Der/die jeweilige Eigentümer/in des Grundstückes in 23738 Damlos, Hauptstr. 3, verpflichtet sich zur Übernahme der fehlenden Abstandsfläche (gem. § 6 LBO) in einer Breite von 1,07 m und einer Länge von 4,25/2 m zugunsten des Grundstückes in 23738 Damlos, Hauptstraße 1 a, Gemarkung: Damlos, Flur: 4, Flurstück: 56/2 und zu Lasten des Grundstückes in 23738 Damlos, Gemarkung: Damlos, Flur: 4, Flurstück: 51/2</p> <p>Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.</p> | <b>80.557</b>                                  |



## 6. Ausschnitt F - Plan (nicht maßstabsgerecht)



## 7. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



## 8. Fotodokumentation



Foto 1) Ansicht Hofseite (Nordwest)



Foto 2) Nebengebäude



Foto 3) Ansicht außerlandwirtschaftlich nutzbares Grundstück



Foto 4) Ansicht Hauptstraße