

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg in Holstein
Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Objektart	Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Baujahr	1964
Objektanschrift	Im Dorfe 9, 23758 Gremersdorf OT Altgalendorf
Wertermittlungsstichtag	03. September 2024 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße	605 m²
Wohnfläche ca.	157 m²
Grundbuch von Gremersdorf, Blatt 8	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Altgalendorf, 002, 36/2

Verkehrswert unbelastet 194.000 €

Zubehör	0,00 €
Lasten und Beschränkungen	Grundbuch, II. Abteilung, lfd. Nr. 5 - Wohnungsrecht
Zuzahlungsbetrag II. Abt. lfd. Nr. 5	78.000 €

Datum: 20. Oktober 2024

Unterschrift
Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
1.1	Übersicht zur Berechnung	5
1.2	Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2.	Allgemeine Angaben	6
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Resümee zur Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben	9
3.2.1	Das Grundbuch	9
3.2.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen	10
3.2.3	Das Baulastenverzeichnis.....	10
3.2.4	Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge	10
3.2.5	Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge.....	10
3.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit.....	11
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	13
3.3.5	Beschreibung der besonderen objektspezifischen Merkmale (z. B. Baumängel/ Bauschäden u. a.).....	13
3.3.6	Resümee und energetischer Zustand.....	14
3.3.7	Bemessung der Nutzfläche und des Maßes der baulichen Nutzung.....	14
3.3.8	Ermittlung Baujahr/ Restnutzungsdauer.....	15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1	Grundlagen	18
4.1.1	Definition des Verkehrswertes.....	18
4.1.2	Kaufpreissammlung	18
4.1.3	Erläuterung zur ImmoWertV 21.....	18
4.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.2	Bodenwertermittlung - §§ 40 - 45 ImmoWertV 2021	20
4.3	Sachwertverfahren - §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021	21
4.3.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche.....	21
4.3.2	Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten	22
4.3.3	Wertminderung wegen Alters.....	23
4.3.4	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	23
4.3.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks - Übersicht	23
4.3.6	Marktanpassung	24

4.3.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
4.3.8	Wert des Zubehörs und der Betriebseinrichtung.....	28
4.3.9	Sachwert	28
4.4	Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021	29
4.4.1	Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein	29
4.4.2	Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag.....	29
4.4.3	Bewirtschaftungskosten.....	30
4.4.4	Reinertrag	31
4.4.5	Liegenschaftszinssatz	31
4.4.6	Bodenwertverzinsungsbetrag - für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens	32
4.4.7	Vorläufiger Ertragswert.....	33
4.4.8	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
4.4.9	Ertragswert	33
5.	Verkehrswert	34
6.	Zuzahlungsbetrag Grundbuch, Zweite Abteilung	35
7.	Verwaltungsvorschriften und Gesetze/ Literaturverzeichnis.....	37
8.	Versicherung / Erklärung des Gutachters	38
Anlagen		39
1.	Übersichtsplan	39
2.	Ortsplan.....	40
3.	Flurkarte	42
4.	Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)	43
5.	Ausschnitt F - Plan der Gemeinde Gremersdorf (nicht maßstabsgerecht)	47
6.	Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)	47
7.	Fotodokumentation	48

Einfamilienhaus, Fertighaus Holzrahmenbau (OKAL), Baujahr 1964, nicht vermietet, voll unterkellert, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 157 m², Grundstücksgröße 605 m², ländlicher Raum, Zustand einfach, hoher Instandhaltungssatz, Garage, Carport, Vorgarten verwildert, Garten angelegt, Ausrichtung Süd, Gartenhaus aus Holz

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

Verkehrswert des Grundeigentums: Grundbuch von Altgalendorf, Blatt 8		
Bodenwert Gesamtgrundstück, unbelastet	:	73 T€
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert rd.	:	121 €/m²
Grundstücksgröße	:	605 m²
Art der künftigen Nutzung	:	Wohnen
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche	:	157 m²
Vorläufiger Sachwert	:	233 T€
Grundstückssachwert marktangepasst		289 T€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
marktspezifische Wertminderungen	:	-95 T€
Sachwert	:	194 T€
Vorläufiger Ertragswert	:	280 T€
Gebäudeertragswert	:	207 T€
Eckdaten		
Jahresrohertrag	:	16.956 €/a
Jahresreinertrag	:	13.395 €/a
Restnutzungsdauer	:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	:	3,30%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
marktspezifische Wertminderungen	:	-95 T€
Ertragswert	:	185 T€
Zubehör	:	0 T€
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren	:	194 T€
Verkehrswert / Wohnfläche : 1.236 €/m²		
Zuzahlungsbetrag Grundbuch, II. Abteilung - Wohnrecht	:	78 T€

Für Ostholstein wurden von der Otto Stöben GmbH [15] Kaufpreise ausgewertet. Die Kaufpreise für Einfamilien- und Doppelhäuser betragen hiernach bei einfacher Ausstattung im II. Quartal 2024 ca. 1.500 €/m² Wfl. und bei mittlerer Ausstattung 2.000 €/m² Wfl..

Das Gebäude weist Besonderheiten hinsichtlich der Bauweise und des Instandhaltungszustands auf. Lässt man diese unberücksichtigt, berechnet sich der Wert/m² Wfl. aus dem marktangepassten Grundstückssachwert wie folgt: $289.000 \text{ €} / 157 \text{ m}^2 = 1.841 \text{ €/m}^2$.

Unter Berücksichtigung der benannten Lage- und Qualitätsmerkmale des Objektes fügt sich der Wert gut in die zuvor genannte Spanne ein.

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 | - augenscheinlich nicht vorhanden |
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | - nein |
| b) Zuständiger Bezirksschornsteinfeger | - |
| 23730 Neustadt
@t-online.de | |
| c) Verwalter, Höhe Wohngeld | - keine Hausverwaltung,
kein Hausgeld |
| d) Miet- und Pachtverhältnisse | - nein |
| e) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß
§ 17 WoBindG besteht | - nein |
| f) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist | - es sind Anhaltspunkte für einen
Gewerbebetrieb vorhanden
(Vertrieb von Produkten zur
) |
| g) Ob Maschinen, Betriebseinrichtungen vorh. sind,
die nicht geschätzt wurden | - Elektrohubwagen, Hundebedarf
verpackt, Hundebadewannen etc. |
| 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft beauftragt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert über den Grundbesitz **des im Grundbuch von Gremersdorf, Blatt 8, 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 ist als OKAL-Fertighaus auf einem massiven Kellergeschoss errichtet, hat ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. In dem Gebäude befindet sich eine Wohnung. Die Einrichtung einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist möglich. Am Ostgiebel des Gebäudes ist eine Garage angebaut. Von der Garage wurde ein Raum für Hunde räumlich abgetrennt. An diesen Raum anschließend befindet sich eine überdachte Terrasse, nach Südosten ausgerichtet. Am Westgiebel befindet sich ein Carport/ eine überdachte Abstellfläche. An der Traufseite nach Süden, zum Garten, ist ebenfalls eine Terrasse vorhanden. Im Garten befindet sich ein Gartenhaus aus Holz, das als

-----raum genutzt wird. Der Garten ist hofseitig angelegt. Es sind Stützmauern aus Granit, eine Treppenanlage und einige exotische Pflanzen vorhanden. Das Gebäude wird als Einfamilienhaus zu Dauerwohnzwecken von der Eigentümerin genutzt.

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 03.09.2024. 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

Das Objekt wurde am 03.09.2024 besichtigt. Bei der Besichtigung anwesend waren die Antragsgegnerin, ihr Lebenspartner, der Rechtspfleger und die Unterzeichnerin. Die Aufnahme von Fotos im Gebäude war nicht gestattet. Es waren alle Räume einsehbar.

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 Gremersdorf, Blatt 8
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Baulastenregister
- Kopien aus der Bauakte des Amtes Oldenburg Land
- Unterlagen über die Bauleitplanung des Landkreises Ostholstein
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Fotos
- Auszug Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte
- Verkehrswertgutachten vom 22.05.2014 der Sachverständigen Bettina Menze

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Lage

Lage überregional/ regional

- Im Norden der Bundesrepublik Deutschland
- Land: Schleswig-Holstein
- Kreis: Ostholstein
- Gemeinde Gremersdorf- ca. 1.500 Einwohner
- Nächst größere Städte Oldenburg i. H. in ca. 9 km Entfernung, Heiligenhafen 5 km; Lübeck als Oberzentrum in ca.65 km
- Kreisstadt Eutin ca. 43 km entfernt

Lage örtlich

- Gemeindestraße, Dorfplatz
- In einem gewachsenen Dorfgebiet umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben

Verwaltung

- Amtsverwaltung Amt Oldenburg Land

Wirtschaft

- Hauptwirtschaftszweige der Gemeinde ist Landwirtschaft und Handwerk, auf Gemeindegebiet befinden sich einige wachstumsorientierte Gewerbegebiete
- Die Arbeitslosigkeit beträgt im August 2024 im Kreis Ostholstein ca. 4,7 %.

Einzelhandel/ öffentliche Einrichtungen

- Nächste Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Heiligenhafen oder in Oldenburg
- Ärzte, Krankenhaus und Bankfilialen befinden sich in Oldenburg und in Heiligenhafen
- In Gremersdorf gibt es eine Grundschule und ein Kindergarten. Weiterführende Schularten sind in Oldenburg in Holstein und in Heiligenhafen vorhanden.

Individualverkehr

- Lage an einer Gemeindestraße mit Anschluss an die Kreisstraße K 41, die zu den nächstgrößeren Orten führt. Oldenburg ist ca. 5 km und Heiligenhafen 9 km entfernt. Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss (BAB 1) in Oldenburg i. H. beträgt ca. 3 km.
- Lübeck ist in ca. 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr/ Bahnhof/ Flugplatz

- Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Kreisstraße des Dorfes.

- Der nächste Zentralbahnhof befindet sich in Oldenburg, von wo aus ganz Deutschland und Skandinavien zu erreichen sind. Der Schienenverkehr wurde eingestellt und durch einen Schienenersatzverkehr ersetzt.
- Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 100 Autominuten zu erreichen.

Immissionen

- lagertypische Immissionen (ländlicher Raum – Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr, Staub)

Demografische Situation

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe, mit wachsendem Anteil. Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind nur mit dem PKW oder Bus erreichbar, so dass daraus Nachteile aufgrund der demografischen Entwicklung entstehen könnten. Die ältere Landbevölkerung strebt in die Städte, in denen eine bessere Versorgung gesichert ist.

3.1.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten müssen mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln angefahren werden. Die Vorzüge der Lage im ländlichen Raum sind die Ruhe und die Nähe zur Natur und zur Ostsee.

Der Ort ist nicht weit von Oldenburg in Holstein entfernt, so dass ländliches Wohnen mit der Nähe zu einer Stadt eine annehmbare Konstellation ist. Gegenüber dem EFH-Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Hof. Die Wohnlage ist als mittel bis einfach zu bezeichnen.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten/ Beiträge und Abgaben

3.2.1 Das Grundbuch

Einlegebogen											
Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Gremersdorf			Blatt 8	Bestandsverzeichnis 1					
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage						
			Flur	Flurstück							
a	b	e			ha	a	m²				
1	2	3							4		
1		Altgalendorf	002	36/2	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe 9				6	05	

Amtsgericht Oldenburg i.H.		Grundbuch von Gremersdorf		Blatt 8	Zweite Abteilung	Einlegebogen
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			1
1	2		3			
5	1		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 ff BGB) für			
			1. , geb. am 1950			
			2. , geb. , geb. am 1950;			
			als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			

In **Abt. II** ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen; hier ein Wohnrecht.

Der Verkehrswert des Grundstücks ist zunächst lastenfrem zu ermitteln. Die Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 5 ist auftragsgemäß nach Feststellung des Verkehrswertes zu ermitteln und nicht vom Verkehrswert abzuziehen.

Eintragungen in Abt. III sind hier nicht dargestellt und haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

3.2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen/ Baugenehmigungen

Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von Gremersdorf aus dem Jahr 1976 in einem Gebiet mit der Festsetzung „Gemischte Bauflächen“.

Ein B-Plan oder eine Abrundungssatzung sind laut Auskunft des zuständigen Mitarbeiters im Amt Oldenburg Land, , nicht vorhanden.

Sonstige Satzungen

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

Baugenehmigung

Die Errichtung eines Einfamilienhauses wurde am 06. Februar 1964 mit Bauschein Nr. 189/64 genehmigt. Weiterhin wurden 1964 der Einbau einer Ölfeuerungsanlage und eines Brunnens genehmigt. Im Jahr 1965 wurde der Neubau einer Kläranlage genehmigt. Der Garagenanbau wurde im Jahr 1982 genehmigt und der Neubau eines Gartenhauses mit den Grundmaße 3 m x 4 m im Jahr 1992. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung wurde im Jahr 2010 genehmigt.

3.2.3 Das Baulastenverzeichnis

Frau (Tel. 04521 788), Mitarbeiterin beim Kreis Ostholstein und zuständig für das Baulastenverzeichnis, hat schriftlich mitgeteilt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

3.2.4 Erschließungsbeiträge /Ausbaubeiträge

Die Erschließungsanlage ist hergestellt und Erschließungsbeiträge nicht fällig. Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich, verkehrstechnisch und technisch voll erschlossen.

3.2.5 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Das Gebäude ist nicht vermietet. Das Einfamilienhaus wird von der Eigentümerin und dem Wohnberechtigten bewohnt.

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 rechteckige Grundstück besteht aus einem Flurstück und ist nahezu eben. Aufgrund des herausragenden Kellergeschosses liegt die Oberkannte Fußboden höher, so dass die Terrasse im Gartenbereich ebenfalls höher angelegt wurde. Das Gelände ist hier mit Granitstelen abgefangen. Die Grundstücksbreite beträgt im Mittel ca. 22 m und die Tiefe im Mittel ca. 26 m. Es ist gut für die Bebauung in individueller Bauweise (EFH/ZFH) geeignet. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen zur Wasserversorgung.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich in einer asphaltierten Anliegerstraße (Sackgasse). Die Straße und Beleuchtung hinterlassen einen instandgehaltenen älteren Eindruck.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch sowie mit Strom und Telefon erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt mittels Brunnen, die Abwasserentsorgung in eine Kläranlage und der Fernsehempfang mit einer Satellitenanlage. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

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

Raumaufteilung:

Sh. Bauzeichnungen in Anlage 4.

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1964 in Holzrahmenbauweise auf einem massiven Keller mit Stahlbetondecke errichtet. Es handelt sich um ein Fertighaus der Firma OKAL. Die Außenwandstärke beträgt in Erd- und Dachgeschoss laut Bauzeichnung 16,6 cm zuzüglich Bekleidung.

Die Kellerwände bestehen aus Mauerwerk. Die Kellertreppe ist massiv und belegt mit Teppichbelag. Das Wohnhaus hat neben dem Kellergeschoss ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Fassade besteht aus baujahrestypisch gedämmten Holzfachwerk, ist innen und außen mit Spanplatten beplankt und außen mit roten Riemchen bekleidet. Es ist ein Traufstreifen am Haus vorhanden; die erneuerten Kellerlichtschächte wurden etwas höher gesetzt.

Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion. Das Dach hat ein Unterdach aus Spanplatten und ist gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. Die Schrägen in der Dachebene sind im beheizten Bereich gedämmt, ebenso, soweit erkennbar, die oberste Geschossdecke. In einigen sichtbaren Teilbereichen fehlt die Dämmung. Auf dem Dachboden sind einige Rollen Mineralwolle folienkaschiert gelagert. Der Dachboden ist begehbar.

Die Decke zwischen EG und DG ist laut Baugenehmigung eine Holzbalkendecke; der untere Abschluss des Gebäudes eine Betonsohle. Die Geschosstreppe ist eine Holzstiege mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen. Aus dem Saunaraum um führt eine breite Kelleraußentreppe ins Freie.

Von der Garage wurde ein Raum abgetrennt, der von der Küche des Wohnhauses aus zugänglich ist, zwei Stufen tiefer liegt und zum Aufenthalt der Hunde dient. Die Decke ist gedämmt, der Fußboden gefliest und es ist ein Plattenheizkörper vorhanden, sowie isolierverglaste Fenster und eine Außentür.

Ausstattung:

Kellergeschoss:

Wände: geputzt, geweißt, Sauna Holzpaneel an den Wänden
Decken: geweißt
Fußböden: Beton, in Sauna gefliest
Innentüren: Stahltür
Fenster: Kunststofffenster isolierverglast, Wohnraumfenster im Saunabereich,
Kelleraußentür Kunststoff
Kellerlichtschächte: neu
Kelleraußentür: Kunststofftür mit Glasausschnitt isolierverglast

Erdgeschoss:

Wohnungseingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitten isolierverglast
Wände: Tapete
Decken: Tapete
Fußböden: Stäbchenparkett, Laminat, Teppich, PVC-Belag
Innentüren: Holztürblatt furniert in Holzoptik, alt
Fenster: Kunststofffenster neu 2008 isolierverglast weiß, mit Sprossen
Bad: Badewanne, WC mit Spülkasten, Waschbecken,
Handtuchtrockenheizkörper

Dachgeschoss:

Wände und
Abseiten: tapeziert, Holzpaneel, MDF-Paneel
Decken: Platten weiß gestrichen
Fußböden: Teppichboden, Laminat, PVC-Belag
Innentüren: Holztürblatt furniert in Holzoptik, mahagonifurnier,
teilweise mit und ohne Glasausschnitt
Fenster: Kunststofffenster isolierverglast, Einbau 2008, Außenrollladen,
Dachflächenfenster Holz isolierverglast, altes Holzfenster aus 1993 isolierverglast in
Schlafzimmer und Wohnzimmer, Dachflächenfenster Kunststoff im Bad
Bad neu 2009: neue Innentür, Dusche, Bidet, WC mit Unterbauspülkasten,
Waschtisch, Handtuchtrockenheizkörper, gefliest

Spitzboden:

Bodeneinschubtreppe ungedämmt alt, Sparren, Bodendielen

Haustechnik:

- Leitungen im Keller auf Putz, sonst unter Putz,
- Elektroinstallation Baujahr, zweiadrig, Sicherungen und Zähler im EG abgetrennt mit Leichtbauwand zum Windfang, Hauptzähler und Unterzähler für das Dachgeschoss
- Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2005, 2 x 1.500 l Heizöltanks
- EG: teilweise Rippenheizkörper im Wohnzimmer und Plattenheizkörper mit Thermostatventil
- DG: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Besondere Bauteile:

- Sauna im Kellerraum 2
- Kelleraußentreppe breit, Betonstufen, Geländer abgängig (Sicherheitsrisiko)
- Außenrollläden in Schlafräumen im EG und im Gästezimmer im DG
- Kaminofen im Wohnzimmer

Zubehör:

- Küche: Korpus aus dem Baujahr mit einigen jüngeren Geräten, Backofen, Cerankochfeld, Ablufthaube, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank

Weitere Gebäude:

- Garagenanbau massiv, Fassade Sichtmauerwerk rot, Holztür, Strom, Stahlschwinger manuell, Flachdach, Holzdachkonstruktion, Abdichtung Bitumendachbahnen, abgetrennter Raum, Nutzung Hundezimmer, gedämmt und beheizbar
- Gartenhaus aus Holz, leicht geneigtes Satteldach, 3 m x 4 m, Holztrennwand, Holztür, zum Abstellen der Pflanzen im Winter und zum Trimmen der Hunde, kleiner überdachter Anbau aus Holz mit Lichtwellplatten
- Carport mit geschlossenem Abstellraum, ca. 9 m x 6 m, Durchfahrthöhe 2,16 m, Holzkonstruktion mit Doppelsteigplatten o. ä. gedeckt, Boden mit Betonsteinpflaster befestigt

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet und der Vorgarten leicht verwildert. Wege und Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Gartenseitig ist das Grundstück eingefriedet und mit Rasen bewachsen.

Der höher gelegene Bereich der Terrasse ist mit Granitstelen eingefasst/abgestützt. Über fünf Stufen gelangt man zur Terrasse an der Südseite. Die Terrasse an der Südseite (ca. 3 m x 7 m) ist nicht fertiggestellt (Rohbeton). An der Südostecke ist eine weitere, mit Klinkerplatten befestigte Terrasse (ca. 5,50 m x 5,70 m) mit einer Pergola aus Holz vorhanden, eingefriedet mit einem niedrigen Zaun für die Hunde. Der höhergelegene Bereich ist mit exotischen Pflanzen bewachsen beziehungsweise in Kübeln aufgestellt (Bambus, Oleander, Hibiskus u.a.)

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.

Das Gebäude entspricht im Wesentlichen dem Baujahr. Lediglich die Fenster und die Heizung wurden erneuert und die Kelleraußentür nebst Kelleraußentreppe eingebaut, die Garage im Keller zu einem Saunaraum umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut. Die oberste Geschossdecke wurde gedämmt; ebenso die Dachschrägen der beheizten Räume. Augenscheinlich wurde seit dem Baujahr auch die Dacheindeckung erneuert.

- Im Gebäude ist eine alte Elektro-Installation vorhanden, die zwar Bestandschutz hat, jedoch überprüft werden muss.
- Im Dachgeschoss sind alte, erneuerungsbedürftige, Holzfenster vorhanden. Bei einem Fenster ist die Leibung nicht fertiggestellt.
- Die Bodeneinschubtreppe ist ungedämmt und obsolet.
- Der gesamte Ausbau ist obsolet, bis auf die erneuerten Fenster und das Badezimmer im Dachgeschoss.
- Der Terrassenbelag der Südterrasse ist fachgerecht fertigzustellen.
- Der Kellerniedergang nebst Geländer ist instand zusetzen.

3.3.6 Resümee und energetischer Zustand

Ein Energieausweis hat für das Gebäude nicht vorgelegen. Ein großer Teil der Fenster und die Heizung wurden bereits erneuert. Unterer Abschluss des Gebäudes und die Außenwände haben den einfachen Wärmedämmstandart eines Fertighauses aus dem Baujahr 1964. Das Dach wurde bereits gedämmt.

Grundriss:

Vorteilhaft ist die Möglichkeit, das Dachgeschoß als Wohnung zu vermieten oder als Einliegerwohnung zu nutzen. Hierzu wäre jedoch eine Küche einzubauen. Die Wohnräume und der Garten haben eine bevorzugte Ausrichtung nach Süden.

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. Die Maße wurden anhand der Bauvorlagen stichprobenartig geprüft und festgestellt, dass das Gebäude nach den vorliegenden Plänen errichtet wurde. Die **Wohnfläche** wurde in der Baugenehmigung von 1964 nach der II. Berechnungsverordnung von 1957 in Verbindung mit DIN 283 ermittelt. Diese hat keine Gültigkeit mehr.

In der Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2010 wurden die Nutzflächen für den Keller und das Dachgeschoss berechnet. Hierbei wurde ein Abschlag für den Putz vorgenommen, der aufgrund dessen, dass es sich um ein Fertighaus handelt, bei dem die Rohbaumaße den Fertigmaßen entsprechen, nicht anzusetzen ist.

Über die Küche ist ein so genannte „Hundezimmer“ zu erreichen, das von der, an das Gebäude angebauten, Garage räumlich getrennt wurde.

Zur Hinzurechnung des Hundezimmers zur Wohnfläche gibt es in der Literatur keine eindeutige Zuordnung. Dieser Raum erfüllt zwar alle an eine Wohnnutzung geknüpften Bedingungen, befindet sich jedoch innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes, in denen nach Landesbauordnung eine Nutzung als Aufenthaltsraum nicht zulässig ist. Dieser Raum ist bauordnungsrechtlich auch nicht als Aufenthaltsraum genehmigt, so dass er lediglich als Zubehörraum Berücksichtigung findet.

Einfamilienhaus	Berechnung, Grundlage Bauzeichnungen	Wohnfläche in m²	Zubehörräume in m²
Kellergeschoss			
Flur			11,05
Kellerraum 1			23,22
Kellerraum 2			17,20
Kellerraum 3			8,08
Kellerraum 4			6,50
Heizung			12,19
Summe Kellergeschoss			78
Erdgeschoss			
Wohnzimmer	7,347*4,31-1,23*0,80	30,68	
Eltern	4,925*3,598-0,60*1,00	17,12	
Kinder	3,695*3,598-0,6*1,00	12,69	
Küche	4,31*2,348	10,12	
Bad	3,123*1,715	5,36	
Hausanschlussraum im Windfang	0,65*1,873	1,22	
Windfang	1,213*1,873	2,27	
Diele	1,122*5,934+1,70*1,185	8,67	
Terrasse Rohbau ca.	3*7*1/4	5,25	
Hunderaum (beheizt)	2,75*5,20+0,31*2,353		15,03
Terrasse mit Pergola ca.	5,50*5,70*1/4	7,84	
Summe Erdgeschoss		101	

Dachgeschoss			
Abstellraum - Zimmer	3,635*2,350-0,60*1,23	7,80	
Gast	3,175*2,445	7,76	
Flur (Küche)	2,42*4,08	9,87	
Schlafen	4,915*2,765	13,59	
Wohnen	4,915*2,765	13,59	
Bad	2,42*1,445	3,50	
Summe Dachgeschoss		56	

Summe Wohnfläche	157
-------------------------	------------

Summe Zubehörräume	93
---------------------------	-----------

Bauliche Ausnutzung

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 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstück 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 abhängig von der Grundstücksgröße.

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. Aufgrund der in der ImmoWertV geforderten Modellkonformität ist zunächst diese Gesamtnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Vorläufige Restnutzungsdauer

Baujahr	1964	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Ende Gesamtnutzungsdauer 1964+80	2044	
Alter 2024 - 1964	60	Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer 2044 - 2024	20	Jahre

Verlängerung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durch Modernisierung

„Die übliche Restnutzungsdauer lässt sich ... insbesondere durch Modernisierung verlängern. Als Modernisierung definiert § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung „bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung“ [14]

In den letzten 20 Jahren haben folgende Modernisierungen stattgefunden:

Modifizierte Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dachemeuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	0
Wesentliche Veränderung des Grundrisses	2	0
Summe	20	5

Dies entspricht nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer. Hierzu wird nach Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 das relative Alter nach der Formel:

Alter/ GND x 100 %

berechnet:

60/80 x 100 % = 75 %

Der theoretische Ansatz zur Berechnung der Restnutzungsdauer lautet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind der nachfolgenden Tabelle der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Variablen a, b, c und relativen Mindestalters für die Anwendung der Formel				
Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,62	1,52	60 %
1	1,25	2,62	1,52	55 %
2	1,08	2,27	1,38	50 %
3	0,90	1,93	1,25	45 %
4	0,73	1,58	1,11	40 %
5	0,67	1,46	1,08	35 %
6	0,62	1,34	1,06	30 %
7	0,56	1,22	1,03	25 %
8	0,50	1,10	1,00	20 %
9	0,47	1,03	0,99	19 %
10	0,43	0,96	0,98	18 %
11	0,40	0,88	0,97	17 %
12	0,36	0,81	0,96	16 %
13	0,33	0,74	0,95	15 %
14	0,30	0,68	0,95	14 %
15	0,28	0,62	0,95	13 %
16	0,25	0,56	0,94	12 %
17	0,23	0,50	0,94	11 %
18	0,20	0,44	0,94	10 %
19	0,20	0,44	0,94	10 %
20	0,20	0,44	0,94	10 %

Tabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$RND = 0,67 \times 60^2 / 80 - 1,46 \times 60 + 1,08 \times 80$$

$$RND = 28,95 \text{ Jahre}$$

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre gerundet wird.

Das fiktive Baujahr errechnet sich wie folgt:

$$2024 + 30 - 80 = 1974$$

Restnutzungsdauer modellkonform gerundet

30 Jahre

Bei der Annahme einer **tatsächlichen** Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für Fertighäuser beträgt die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen nach o. g. Formel

$$RND = 0,67 \times 60^2 / 60 - 1,46 \times 60 + 1,08 \times 60$$

$$RND = 17,4 \text{ Jahre} \approx 17 \text{ Jahre}$$

Diese Information wird im weiteren Verlauf des Gutachtens noch benötigt.

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 denjenigen 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).

Das Einfamilienhaus kann mit etwas Aufwand in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung umgebaut werden. Da jedoch keine zweite Küche vorhanden ist, wird das Gebäude als Einfamilienhaus bewertet.

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Selbstnutzung erworben, so dass der Wert aus dem Sachwertverfahren abzuleiten ist.

Da mehrere Ergebnisse die Ergebnisgenauigkeit erhöhen, wird der Wert auch im Ertragswertverfahren untersucht.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein wurden auf Anfrage 7 Kaufpreise vorgelegt. Nach Prüfung der Objekte wurde festgestellt, dass aufgrund der Individualität des Bewertungsobjektes, insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands, ein Vergleichswertverfahren nicht 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 Vergleichswertverfahren 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).

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat zum Stichtag 01.01.2024 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 120 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 600 m² Entwicklungszustand: Baureifes Land

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf 1 m² unbebaute, ortsüblich erschlossene Grundstücksfläche, für die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge 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.

Entwicklungszustand des Grundstücks – § 3 ImmoWertV 21

Baureifes Land

Korrektur wegen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück befindet sich in der Zone in durchschnittlicher Lage, so dass zunächst vom Bodenrichtwert, von 120 €/m², ausgegangen werden kann.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße, - tiefe und - form

Der Bodenrichtwert ist ausgewiesen mit einer Grundstücksgröße von 600 m². Das Grundstück ist 605 m² groß, so dass eine Umrechnung nicht erforderlich ist.

Korrektur wegen Belastungen

Nicht erforderlich.

Korrektur wegen allgemeiner Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte 2024 sind zeitaktuell, so dass eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

$$605 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 72.600 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt gerundet

73.000 €

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_{red} wird auf der Grundlage der DIN 277 von 2005 ermittelt, wobei die dort beschriebenen c-Flächen, Balkone und Spitzböden unberücksichtigt bleiben.

BGF Wohnhaus		
Bereich a und b)	Bebauung	BGF gesamt in m ² gerundet
Grundfläche KG	9*11,26	101,3
Grundfläche EG	9,14*11,40	104,2
Grundfläche DG	11,34*9,082	103,0
BGF		309

4.3.2 Ermittlung des Herstellungswertes - Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² 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 abgeleitet. Die aktuelle Tabelle hat das Bezugsjahr 2021 = 100, so dass der Baupreisindex auf das Jahr 2010 umzurechnen ist.

Basisjahr 2021 = 100			Basisjahr 2015 = 100	
2024	129,4		2024	unbekannt
2021	100	↔	2021	127
2010	unbekannt		2010	90,1

129,4/100 = 1,29		↔	127*1,294 = 164,34	
------------------	--	---	--------------------	--

Index am Stichtag: $164,34/90,1 \cdot 100 = 182,40$

Entgegen des Berechnungsmodells nach den NHK 2000 sind hier die Baunebenkosten, wie Kosten für Planung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, bereits enthalten.

Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben, multipliziert mit der Bruttogrundfläche. 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 längerer 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.

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

Das Gebäude ist voll unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Satteldach. Somit ist das Gebäude dem Typ 1.01 der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021, freistehendes Einfamilienhaus Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, zuzuordnen. Das Gebäude hat die Standardstufe 2.

Die Herstellungskosten betragen für ein Zweifamilienhaus 725 €/m² einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Garage und Carport sind mit dem Sachwertfaktor berücksichtigt. Von den besonderen baulichen Anlagen werden hier Sauna und Kamin mit Herstellungskosten von je 1,5 T€ auf der Preisbasis 2010 berücksichtigt. Weitere besondere bauliche Anlagen sind den Herstellungskosten des Gebäudes immanent.

4.3.3 Wertminderung wegen Alters

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag 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, Hauseingangspodest und Kelleraußentreppe im üblichen Umfang in den Marktanpassungsfaktoren enthalten sind.

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 ggf. fiktiv	BGF gesamt in m ²	NHK in €/m ²	NHK gesamt in €
Einfamilienhaus	1979	309	x 725	= 224.025

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € 224.025

Besondere Bauteile Preisbasis 2010

Sauna 1.500
 Kamin 1.500

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € 227.025

Index am Stichtag (II/ 2024=164,34/90,1*100) x 182,40

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € 414.094

Alterswertminderung linear in €

GND | RND
 80 | 30

(80-30)/80*100 = 62,50% = -258.809

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in € 155.285

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

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen in € 5.000

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen und der Außenanlagen in € = 160.285

Objektspezifisch angepasster Bodenwert des Grundstücks in € + 73.000

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € = 233.285

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 harmoniert.

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 Sachwertfaktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 120 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 233 T€ ca. 1,24.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung in € = 233.285

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,24

Vorläufiger Sachwert in € = 289.000

4.3.7 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

Abschlüsse:

1. Bauweise

Aufgrund der Modellkonformität zur Anwendung der Sachwertfaktoren wurden bisher die tatsächliche Bauweise des Gebäudes und die individuellen Eigenschaften nur unzureichend berücksichtigt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus aus dem Zeitraum 1956 bis 1989. Neben einer möglichen Schadstoffbelastung sind typische Probleme bei älteren Fertighäusern die Schallübertragung, die geringe Tragfähigkeit der Wände, die Empfindlichkeit der Materialien, die mangelnde Flexibilität in der Grundrissgestaltung, die höheren Sanierungskosten und die höheren Energiekosten.

Spezielle Sachwertfaktoren, die das Wertverhältnis von Fertighäusern und Massivhäusern darstellen, sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. In einer Umfrage zur Wertermittlung älterer Fertighäuser wurden in der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“ Umfrageergebnisse zu den Besonderheiten älterer Fertighäuser ermittelt. 41 % der Befragten präferiert eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und 37 % eine GND von 70 Jahren [17]. In den, der ImmoWertV 2021 vorangegangenen Vorschriften wurde die Gesamtnutzungsdauer für Fertighäuser mit 60 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung einer GND von 60 Jahren bei erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren (siehe Punkt 3.3.8). Die Differenz zum Sachwert bei einer modellkonform angenommenen Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:

Sachwertermittlung über die Normalherstellungskosten NHK 2010

Gebäude	Baujahr ggf. fiktiv	BGF gesamt in m ²	NHK in €/m ²	NHK gesamt in €
Einfamilienhaus	1979	309	x 725	= 224.025

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € 224.025

Besondere Bauteile Preisbasis 2010

Sauna 1.500

Kamin 1.500

Summe der NHK ohne Baunebenkosten in € 227.025

Index am Stichtag (II/ 2024=164,34/90,1*100) x 182,40

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag in € 414.094

Alterswertminderung linear in €

GND | RND

60 | 17

(60-17)/60*100

=

71,67%

=

-296.781

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in € 117.313

155.285 € - 117.313 € = 37.972 €

Auf die Frage nach der Höhe des Abschlags sah eine Mehrheit von 41,8 % einen Abschlag zwischen 11 und 20 % gemessen am Wert von massiven Häusern desselben Baujahres als „marktgerecht“ an.

Der vorläufige Sachwert wurde zu 289 T€ ermittelt.

289.000 T€ x 0,11 = **31.790 T€** bis 289.000 T€ x 0,2 = **57.800T€**

Aufgrund der vielen Imponderabilien eines Fertighauses und der stetig steigenden Energiekosten schätze ich die Höhe des Abschlags auf **40.000 €**.

2. Instandhaltungsstau

Baumängel und Instandhaltungsstau wurden bereits in Pkt. 3.3.5 beschrieben.

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]

Die Schadensbeseitigungskosten werden in *abweisbare* und im *unabweisbare* Schadensbeseitigungskosten unterschieden. Abweisbare Schadensbeseitigungskosten stehen in der Disposition des Eigentümers, während unabweisbare Kosten zwingend zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich sind.

Den abweisbaren Kosten sind Schönheitsreparaturen, entstanden entweder durch Abnutzung und Beschädigung, aber auch auf Grund des sich verändernden Zeitgeschmacks, zuzuordnen.

Zu den unabweisbaren Kosten gehören zwingend notwendige Maßnahmen, die der Sicherung der Bausubstanz und zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Immobilie unerlässlich sind.

Inwiefern die Heizung oder die Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung fehlerfrei funktioniert und vor allem wie lange noch, ist unbekannt. Die Erneuerung der Heizungsanlage ist zum Beispiel eine Maßnahme, die in den nächsten Jahren erforderlich werden kann. Diese Maßnahme ist, ebenso wie die Dämmung der Außenwände, den Modernisierungsmaßnahmen zuzuordnen und bewirkt ggf. eine Werterhöhung verbunden mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wenn auch nicht in voller Höhe der Investition und bleibt bei dem Modell der Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Instandsetzung unbeachtet.

Objektbezeichnung : EFH						157
Wohnfläche in m²: 157	Sanierungskosten		Mengen- einheit	Menge des Gewerkes	Kosten je Einheit	Kostenanteil für Instandsetzung %
	je m² Nutzfl.	je Gewerk in €				
Rückbau Ausbau	16	2.500	psch	1	2.500	100%
Malerarbeiten	43	6.700	m² Wfl.	157	85	50%
Bodenbelagarbeiten	25	3.900	m² Wfl.	157	50	50%
Sanitärinstallation Bad EG	45	7.000	psch	1	7.000	100%
Elektroinstallation überprüfen	10	1.600	m² Wfl.	157	100	10%
Erneuerung Innentüren ca.	50	7.800	St	13	600	100%
Einbau Kücheneinrichtung	19	3.000	psch	1	3.000	100%
Erneuerung Fenster	25	3.900	m² Wfl.	157	100	25%
Reparatur Erneuerung	6	1.000	psch	1	1.000	100%
Geländer/Kellerniedergang	6	1.000	psch	1	1.000	100%
Fertigstellung Terrasse	13	2.000	psch	1	2.000	100%
Bodeneinschubtreppe gedämmt			psch	1	2.000	100%
Kosten insgesamt		40.400				
Gesamtkosten, gerundet		40.000				
Bauptreisindex II/2024/III/2017		1,5548				
Gesamtkosten	€	62.192				
Gesamtkosten, gerundet	€	62.000				
Gesamtkosten je m² Nutzfläche	€/m²:	255				

Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel „Baukosten 2018“ [9]

Die Kostenangaben sind lediglich „Anhaltspunkte“ für die Wertermittlung nach „marktspezifischen“ Gesichtspunkten, **haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit** und ersetzen nicht die konkreten Planungsleistungen nach HOAI.

Baumängel und Bauschäden, deren Beseitigung in der Disposition des Eigentümers stehen, werden, wenn sie unrentierbar 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.

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

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

Die marktspezifische Wertminderung aufgrund Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsstau wird mit **60 T€** berücksichtigt.

Bisher nicht berücksichtigt ist die aufwändige Abstützung des Terrassenbereichs mit Granitstelen und das individuelle Gartenhäuschen aus Holz. Die Stützwand nebst Treppe wird mit einem Zeitwert von **4,5 T€** berücksichtigt und das Gartenhäuschen mit **500 €**.

4.3.8 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, inwiefern ein Betrieb vorhanden ist.

Es ist eine Kucheneinrichtung vorhanden, die aufgrund des Alters unverkäuflich ist und somit keinen Zeitwert mehr hat.

4.3.9 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks berechnet sich als Summe der Ergebnisse der Zwischenbetrachtung.

Vorläufiger Sachwert in €		=	289.000
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			
Abschläge			
Fertighaus 1964	-		40.000
Beseitigung Instandhaltungsstau	-		60.000
Zeitwert Stützmauer mit Granitpalisaden und Außentreppe	+		4.500
Zeitwert Gartenhäuschen	+		500
Summe	-		95.000
Sachwert EFH-Grundstück in €		=	194.000
... das entspricht 1.236 €/m² Wfl.			

4.4 Ertragswertverfahren - §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

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

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

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück erzielbaren Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

4.4.1 Ertragswert der baulichen Anlagen allgemein

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 ImmoWertV 2021). Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen Einnahmen zugrunde zu legen. Die Höhe der erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

4.4.2 Rohertrag / Bewirtschaftungskosten/ Reinertrag

Marktüblich erzielbare Miete:

Zur Ableitung der Miete kann der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2023 herangezogen werden. Eine differenzierte Ableitung der Miete ist weder rechtlich noch inhaltlich möglich, da individuelle Objekteigenschaften, wie Mikrolage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit, die letztendlich die objektspezifische Miete einer Wohnung bestimmen, für Vergleichsmieten nicht verifizierbar sind.

Subsidiär werden zur Beurteilung die Daten aus der Lübecker Bucht herangezogen.

Hierbei ist davon auszugehen, dass die Orte die typischen Lagemerkmale des Ortes mit der, zu bewertenden, Wohnung aufweisen. Über einen einfachen Wohnwert in der Lübecker Bucht ist keine Information vorhanden. Für Einfamilienhäuser mit einem mittleren Wohnwert bei einer Wohnfläche von 125 m² werden 1.200 € bezahlt. Das entspricht einer Nettokaltmiete von 9,60 €/m². Unter der Berücksichtigung der Option einer Teilung in zwei Wohnungen, gehe ich von einer Netto-Kaltmiete von 9,00 €/m² für das gesamte Gebäude aus.

Die Sachverständige schätzt den **marktüblich erzielbaren Mietertrag** in Anlehnung auf die zuvor durchgeführten Überlegungen inklusive Küchen und Garagenstellplätze zusammenfassend auf:

Nutzungseinheiten	Wfl.	laut Mietspiegel des IVD	Nettomieteinnahmen in €/Monat	Nettomieteinnahmen in €/Jahr
EFH ggf. mit Einliegerwohnung	157	9,00	1.413	16.956
Jahresrohertrag:				16.956

„Die zuvor niedergelegten Rechenoperationen dienen dem Zweck, den Mietwert des Hauses „nachzuweisen“. Dabei muss eingeräumt werden, dass der Mietwert eines Individualobjektes nur im Schätzwege ableitbar ist. Der Mietwert eines solchen Objektes entzieht sich einer exakten mathematischen Berechenbarkeit“ [1].

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden (§ 32 ImmoWertV 2021). Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen und sind, soweit sie nicht auf den Mieter umzurechnen sind, zu berücksichtigen. In der Regel sind die Betriebskosten umlagefähig, sofern nicht etwas anderes vereinbart wurde. Mit der Steigerung der Lebenshaltungskosten steigen auch die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung der Gebäude, so dass hier vom aktuellen Zeitraum auszugehen ist.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten sind nach der ImmoWertV 2021 Anlage 3 anzusetzen.

Nutzungseinheit		Verwaltungs- kosten/ Jahr €
EFH 405 €/a	405 €/a x 2	810
Garage oder Einstellplätze 44 €	44 €/a x 2	88
Verwaltungskosten		898

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten betragen laut Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV 2021

Nutzungseinheit		Instandhaltungskosten/ Jahr €
EFH 13,25 €/m²	13,25 €/m² x 157 m²	2.080
Garagen o. Stellplätze 100 €/Garage:	100 € x 2	200
Instandhaltungskosten		2.280

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder Leerstand. Es beträgt unter Berücksichtigung der Ansätze der Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 für Wohnungen 2 %.

Nutzungseinheit	Rohertrag	Mietausfall/ Jahr €
EFH: 2 %:	16.956	339
Mietausfallwagnis		339

Zusammenfassend betragen die Bewirtschaftungskosten:		
Rohertrag	16.956 €	
Summe BWK	3.517 €	20,74

4.4.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag.

Rohertrag	16.956 €
Bewirtschaftungskosten 21 % von 16.956	-3.561 €
Reinertrag	13.395 €

4.4.5 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze), §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.... Sie sind ... nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszins ist aus geeigneten Kaufpreisen iterativ durch Rückwärtsrechnung eines Ertragswertverfahrens abzuleiten. Das Problem bei der Ableitung der Zinsfüße besteht darin, dass diese teilmarktspezifisch und zeitaktuell zu ermitteln sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch folgende Determinanten bestimmt:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflüsse
- Nutzungsart und Risiko
- Gebäudezustand und Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss Ostholstein hat für das Jahr 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Spanne von 1,9 bis 4,94 % ermittelt. Der Median beträgt 3,31% bei nachfolgenden Durchschnittswerten:

Wohnfläche 141 m²

Restnutzungsdauer 39 Jahre und

Nettokaltmiete 11,40 €/m²

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Lage, der Wohnungsgröße, dem Zustand des Gebäudes, der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete.

Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in Ostholstein werden vorwiegend zur Selbstnutzung erworben. In folgender Gegenüberstellung ist von der tatsächlichen Restnutzungsdauer auszugehen.

Ausgangssatz	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt	3,31
Wohnflächen	157	> 141	0
Restnutzungsdauer	17	< 39	-0,50
Nettokaltmiete	9	< 11,4	-0,25
Objektzustand	schlecht		0,50
Liegenschaftszins			3,06

Liegenschaftszinssatz ca.

rd. 3,3 %

4.4.6 Bodenwertverzinsungsbetrag - für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist nur die, der jeweiligen Bebauung nach Art, Lage und Nutzung anzurechnende Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, das heißt, die bebaute Fläche einschließlich der s. g. Umgriffsfläche. Wenn das vorhandene Grundstück wesentlich größer ist, als es einer, den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist, muss die Grundstücksfläche aufgeteilt werden (§ 41 ImmoWertV 2021).

In diesem Fall ist ein Grundstück mit Übergröße vorhanden. Der Bodenwert der Umgriffsfläche beträgt 73 T€.

$$73.000 \text{ €} \times 0,033 = 2.409 \text{ €}$$

4.4.7 Vorläufiger Ertragswert

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag in €				16.956
- Bewirtschaftungskosten	16.956 x	21%	=	-3.561
Jahresreinertrag in €				13.395
- Bodenwertverzinsungsbetrag in €	73.000 x	3,30%	=	-2.409
Gebäudereinertrag in €				10.986
x durchschnittlicher Barwertfaktor bei	RND	30	=	18,86
Ertragswert der baulichen Anlage in €	10.986 x	18,86	=	207.196
+ Bodenwert in €				73.000

Vorläufiger Ertragswert in € ungerundet	280.196
--	----------------

4.4.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die baulichen Besonderheiten werden analog dem Sachwertverfahren berücksichtigt.

4.4.9 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Qualität Fertighaus	-	40.000
Instandhaltungsstau	-	60.000
Zeitwert Stützmauer mit Granitpalisaden und Außentreppe	+	4.500
Zeitwert Gartenhäuschen	+	500
Summe	-	95.000

Ertragswert EFH-Grundstück in €	185.196
--	----------------

Ertragswert EFH-Grundstück in € gerundet	185.000
---	----------------

... das entspricht 1.180 €/m² Wfl.

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. Eine Vergleichswertberechnung konnte mit dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial nicht durchgeführt werden.

Da auch Einfamilienhäuser vermietet werden, wurde der Wert auch im Ertragswertverfahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der Lagequalität beträgt der Ertragswert für das Einfamilienhaus **185 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 musste. Alle angenommenen Eingangsgrößen wurden begründet; der Sachwert dem Markt mit dem objektspezifischem Sachwertfaktor angepasst. Der Sachwert für das Einfamilienhaus beträgt hiernach **194 T€**.

Die vorgenannten Berechnungen und Überlegungen berücksichtigend, schätze ich unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der Marktsituation den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, auf gerundet

Verkehrswert

194.000 €

(in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro)

6. Zuzahlungsbetrag Grundbuch, Zweite Abteilung

§ 8 Wohnrecht gem. §§ 1090 ff BGB

Den Erschienenen zu 3) und 4) wird als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB das lebenslängliche Wohnrecht an dem Kaufgegenstand gem. §§ 1090 ff BGB eingeräumt. Das Wohnrecht umfasst die Mitbenutzung zum Wohnen des gesamten Einfamilienhauses ohne Ausschluss des Eigentümers. Die Berechtigten sind auch befugt, alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mitzubenzutzen.

Die Eintragung dieses Wohnrechts im Grundbuch des Kaufgegenstandes ist eine Treuhandaufgabe aus dem Verkauf des Objekts des Käufers in Lübeck, Moislinger Allee 26 b. Die Erfüllung dieser Treuhandaufgabe ist u. a. eine Voraussetzung zur Kaufpreisfälligkeit für das Objekt Lübeck, Moislinger Allee 26 b.

Aus diesem Grunde stimmt der Verkäufer der Eintragung dieses Wohnrechts im Grundbuch vor Eigentumsumschrift auf den Käufer zu und **bewilligt und beantragt** die Eintragung des Wohnrechts als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 ff BGB.

Das Wohnrecht wird zunächst an rangbereiter Stelle eingetragen. Verkäufer und die Erschienenen zu 3) und 4) bewilligen und beantragen den Rang-Rücktritt des Wohnrechts hinter die einzutragende Auflassungsvormerkung.

Dieses Wohnrecht wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Der Jahreswert des Wohnrechts wird angegeben mit € 4.800,--.

X NO = 48000,-

Die Eintragung dieses Wohnrechts steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass das Wohnrecht nicht besteht.

Es ist zu unterscheiden zwischen dem **Wert des Wohnrechts für den Berechtigten** und der **Wertminderung des Verkehrswertes**, die durch das Wohnungsrecht entsteht.

Beim Zuzahlungsbetrag handelt es sich um den Betrag, um den der Wert des Grundstücks gemindert wird.

Das Recht wurde begründet ohne Ausschluss des Eigentümers.

Eine Regelung zur Kostentragung ist in der Bewilligung nicht vorhanden. Dies zu klären ist eine Rechtsfrage und kann nicht von der Sachverständigen beurteilt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Berechtigten die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, nicht aber die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten tragen. Wenn einer der Berechtigten stirbt, steht dem Überlebenden das Recht automatisch zu.

Grundlage der Berechnung ist die tatsächliche Restnutzungsdauer, siehe Punkt 3.3.8..

Sachverhalt:

Berechtigter:

		Alter am Wertermittlungsstichtag
Mann, geboren am	1950	74 Jahre
Frau, geboren am	1950	73 Jahre

Verkehrswert des unbelasteten Einfamilienhausgrundstücks	194.000 €
Tatsächliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	17 Jahre
Durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten	11 Jahre
Durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten	14 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage in 14 Jahren	3 Jahre
Liegenschaftszinssatz (Einfamilienhaus)	3,30 %

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach Ablauf des Rechts bei einer Restnutzungsdauer von 17 Jahren	194.000 €
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor letztversterbende Person	0,59801
Abgezinster Verkehrswert: 194.000 € * 0,59801	116.014 €

Vorteile/ Nachteile

z. B. umlagefähige Bewirtschaftungskosten nicht aber Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Jährlicher Vorteil:

Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten 0 €

Jährlicher Nachteil:

Übernahme von Kosten und Belastungen -0 €

Leibrentenfaktor für einen 73-jährige Frau (3,3 %)	11,547	
Belastung des Grundstücks durch das Recht: 0 € * 11,547		-0 €
Verkehrswert des mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks		116.014 €
Verkehrswert des mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks gerundet		116.000 €
Wertminderungsbetrag = Differenz 189.000 € - 113.000 €		78.000 €

Zuzahlungsbetrag 78.000 €

7. 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 2018 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung“ 23. 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/2024“ 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] Bobka, Gabriele, Aktuelles aus der Wertermittlungspraxis – Besonderheiten älterer Fertighäuser, „Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis“ > 3/2022 > Seiten 14 bis 15
- [18] Mietpreise für Wohnimmobilien, kostenpflichtig abrufbar im Internet <geoport – on-geo GmbH>

8. 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 20.10.2024

Anlagen

1. Übersichtsplan

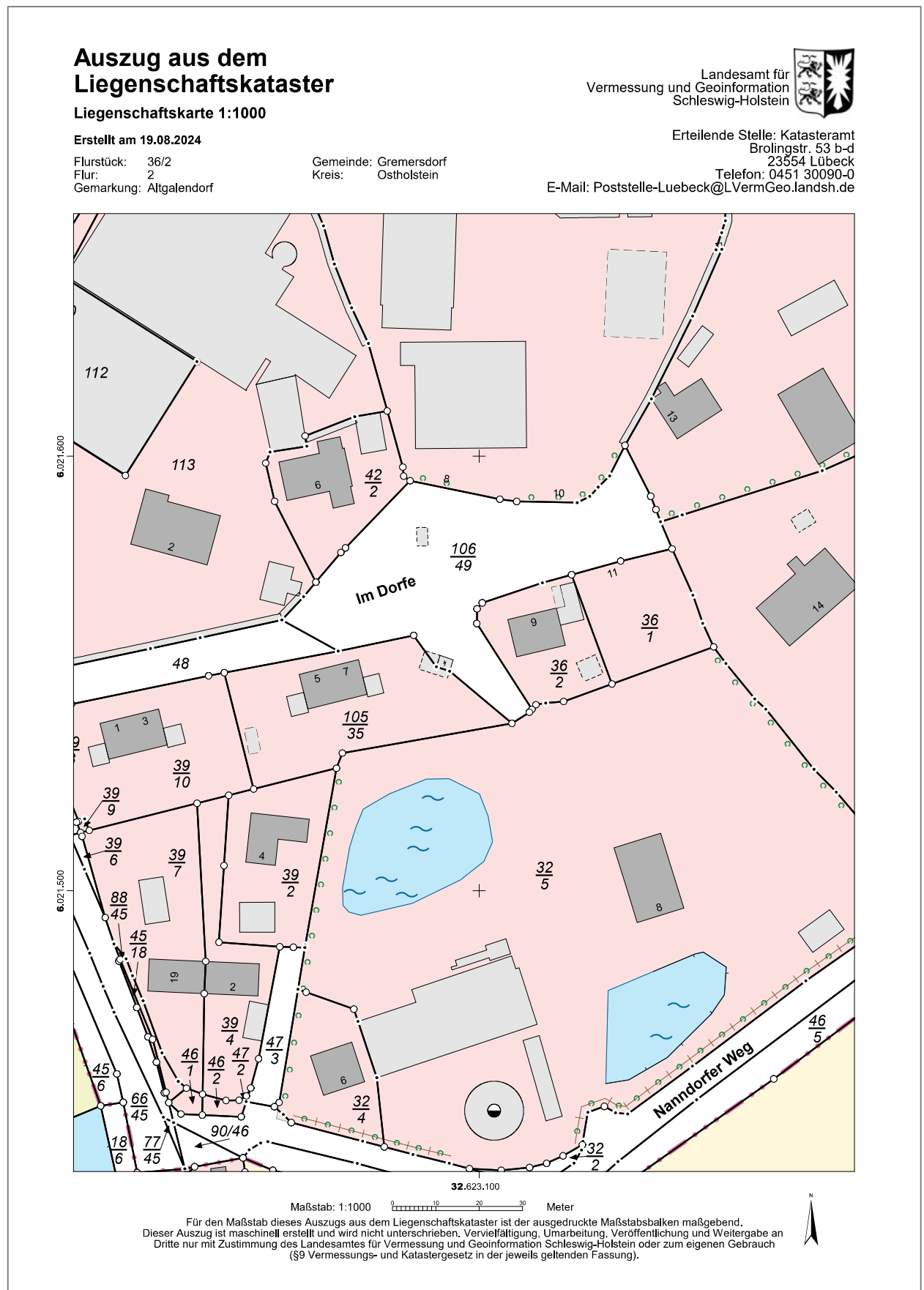


2. Ortsplan



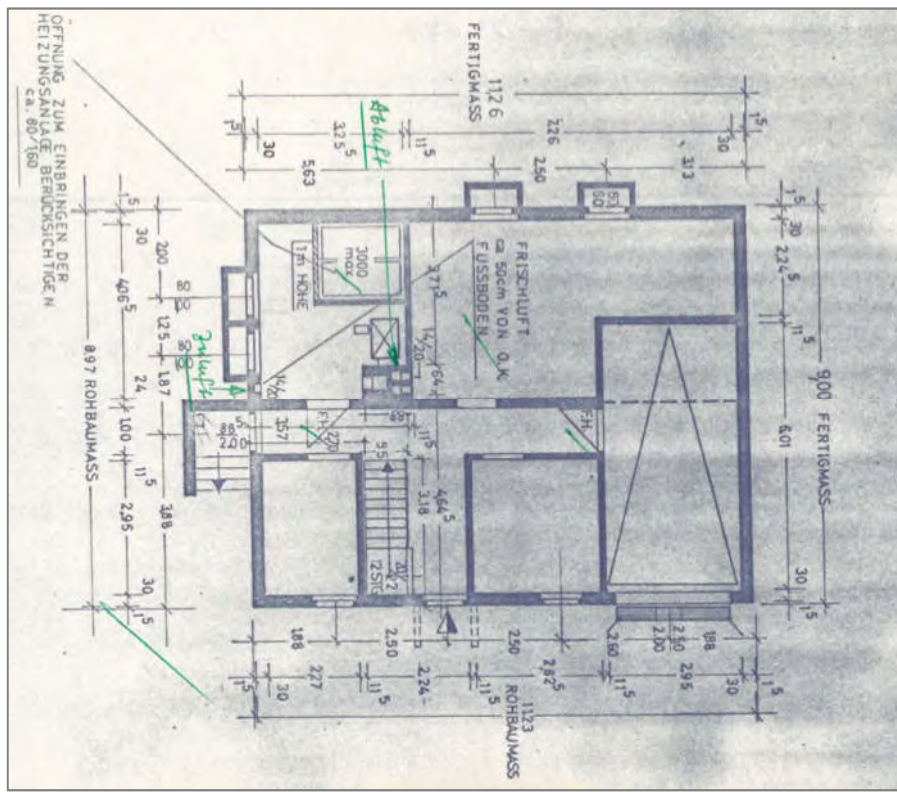


3. Flurkarte

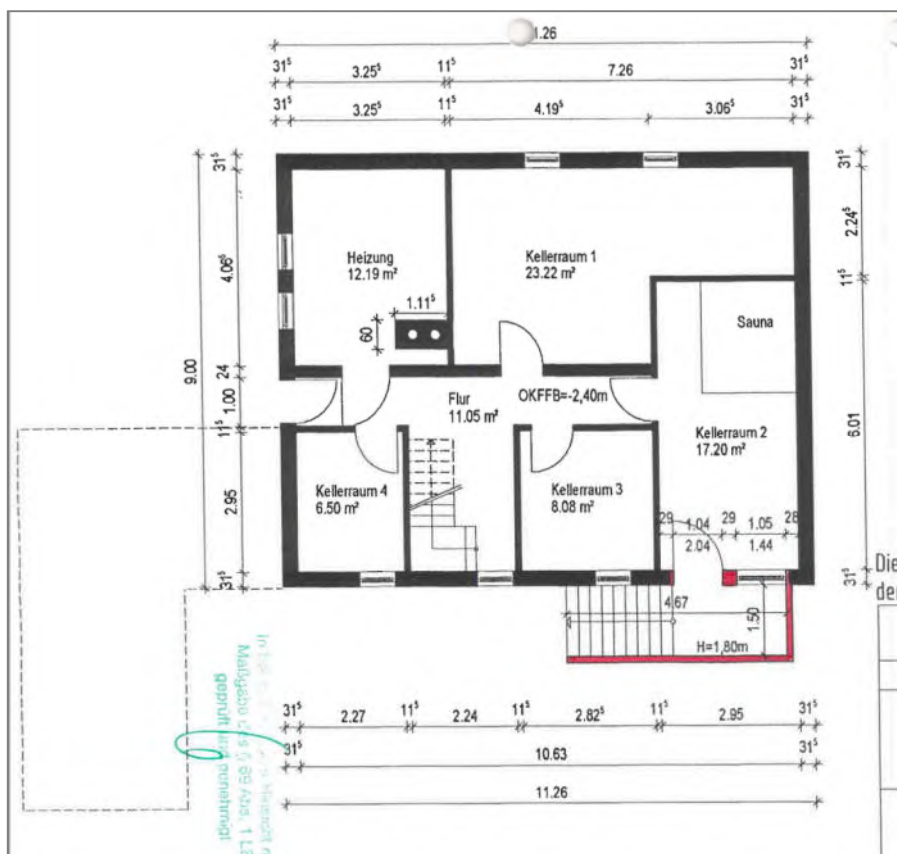


4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Grundriss Kellergeschoss

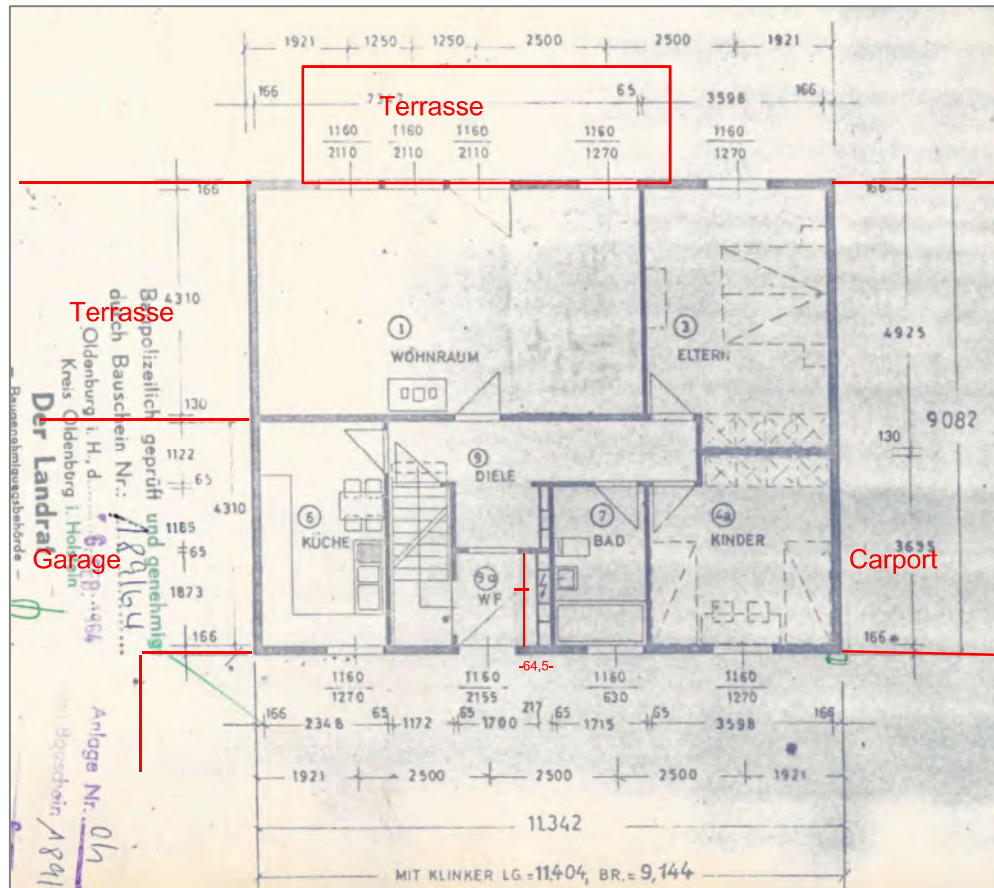


Keller 1964

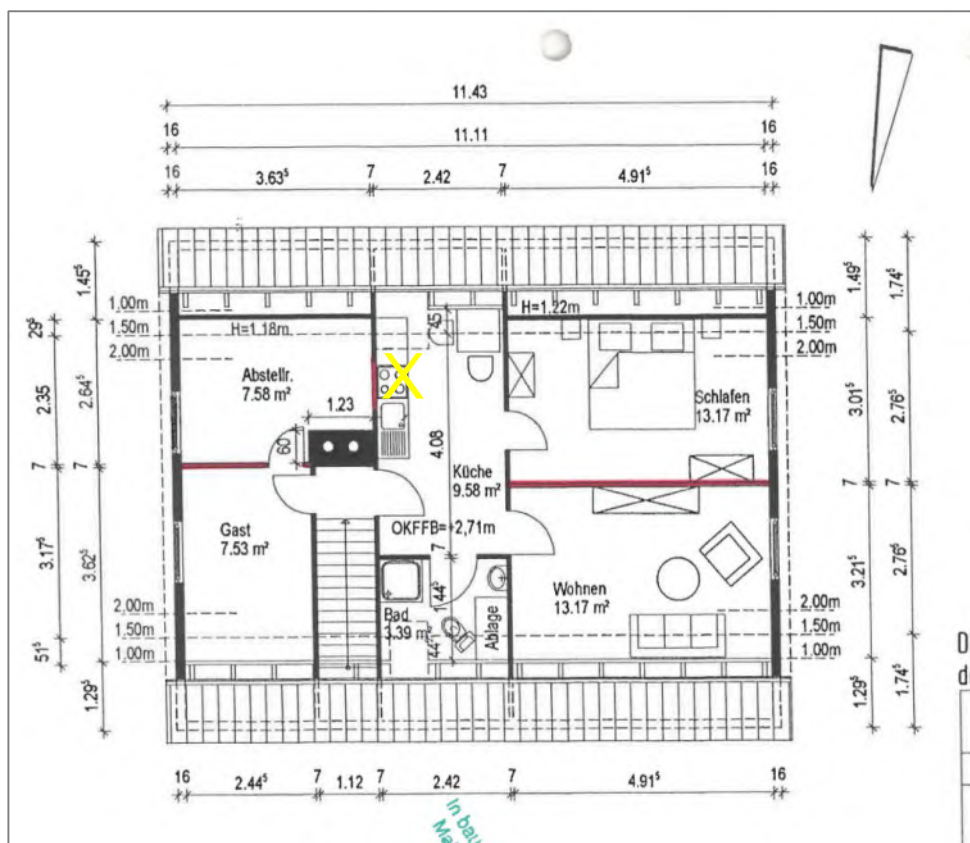


Keller 2010

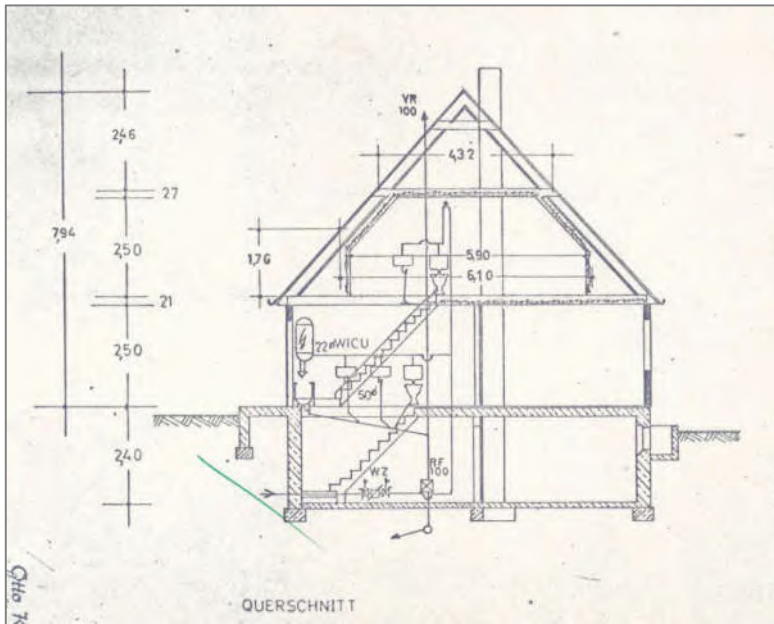
Grundriss Erdgeschoss 1964



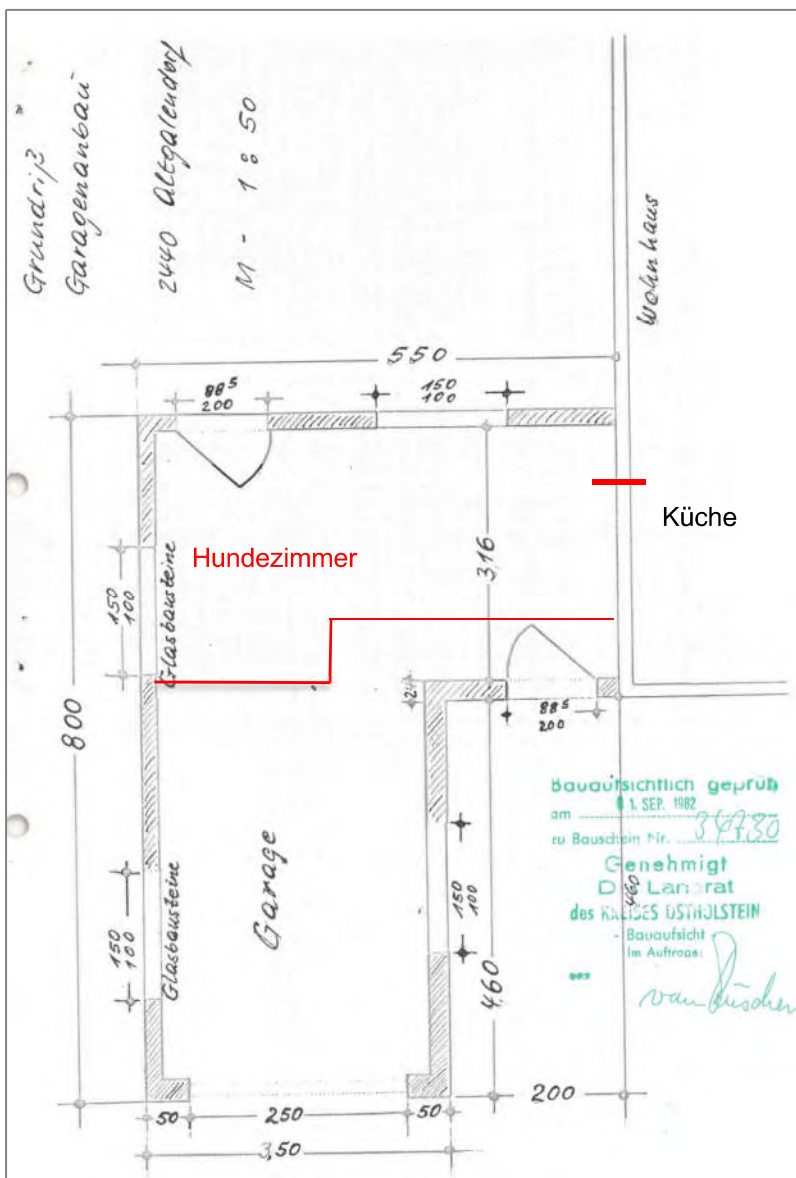
Grundriss Dachgeschoss 2010 – Küche nicht vorhanden



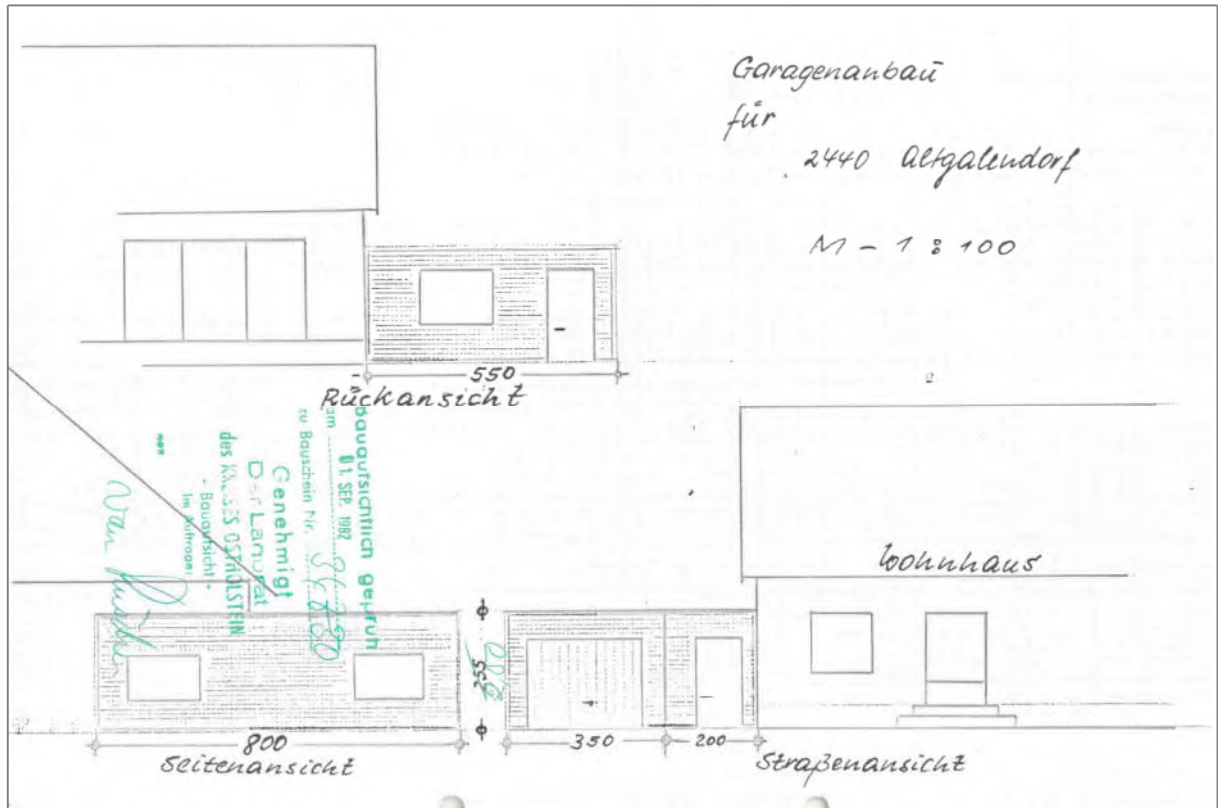
Schnitt



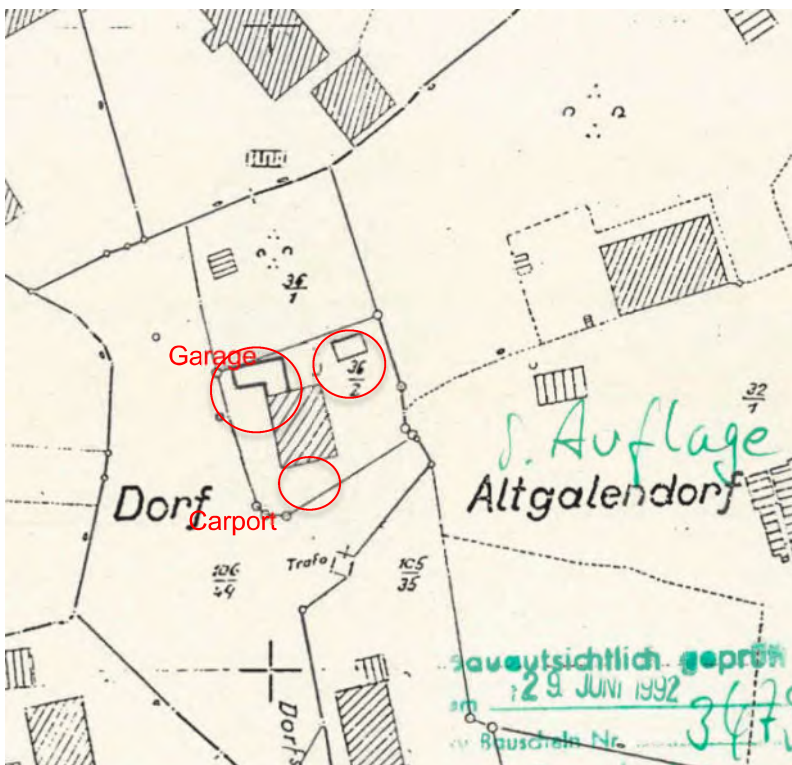
Garagenanbau



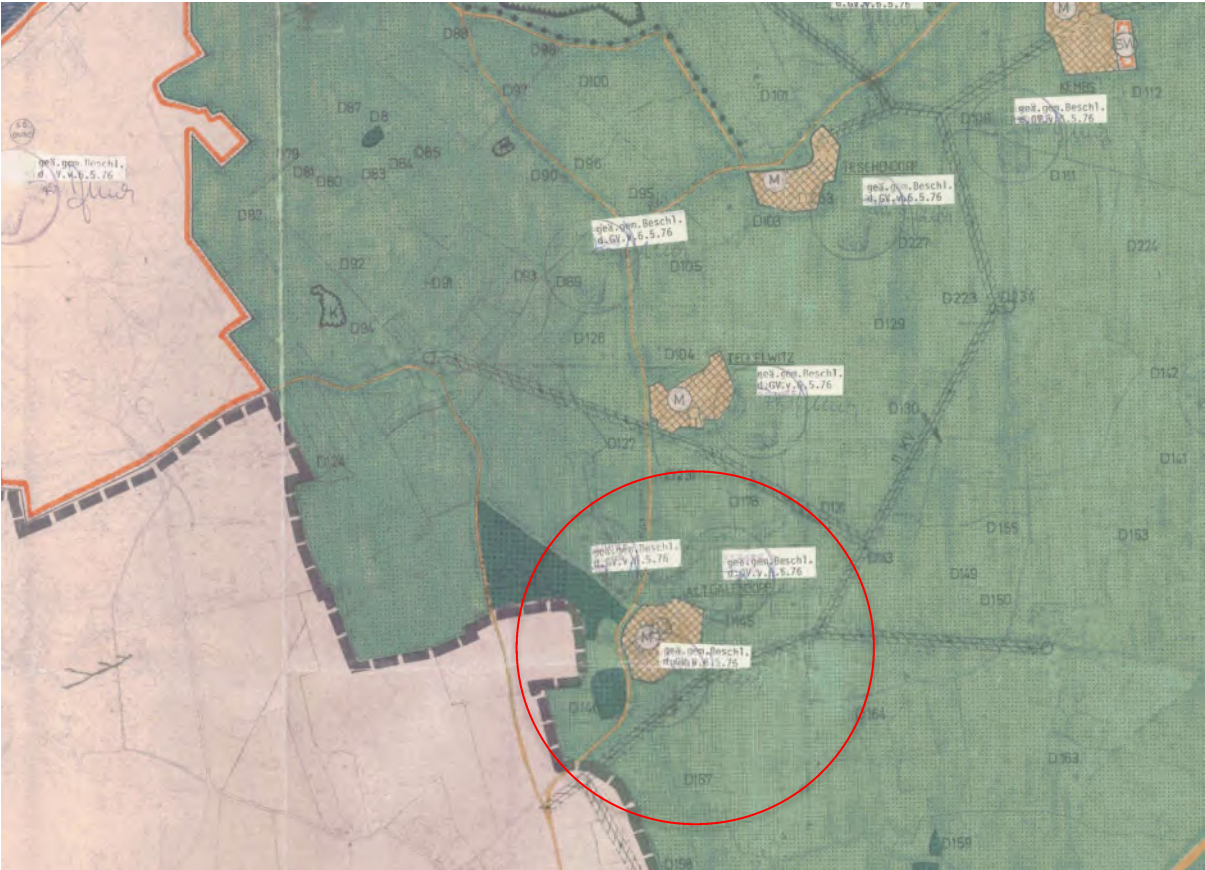
Ansichten Garagenanbau



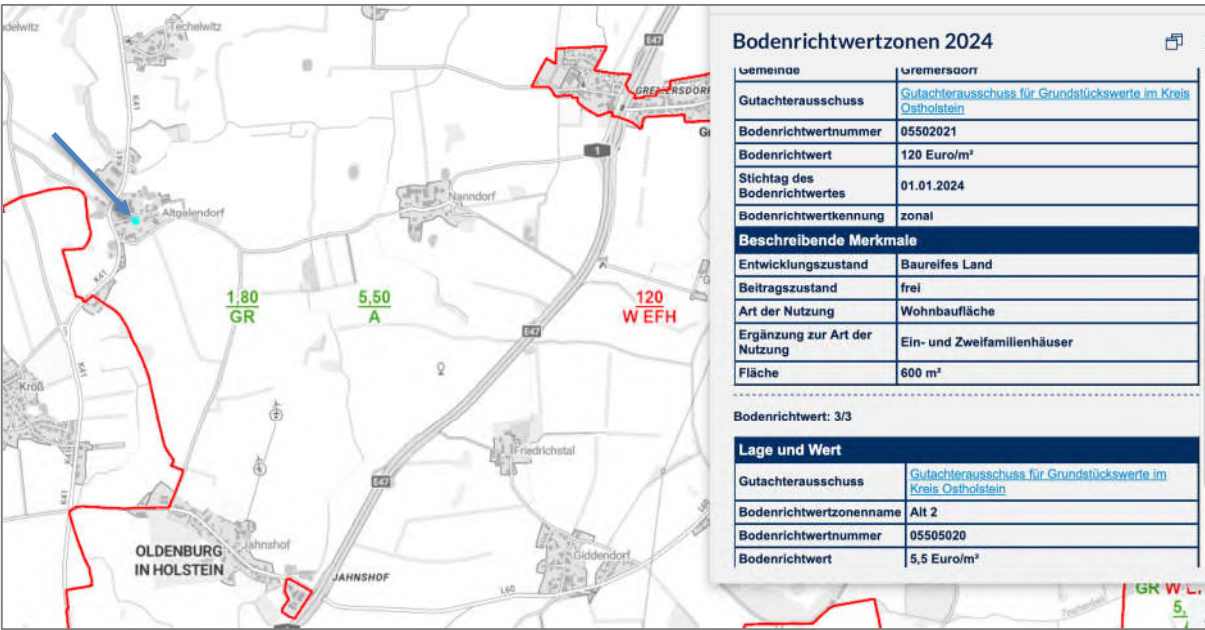
Lage Garage, Gartenhaus und Carport



5. Ausschnitt F - Plan der Gemeinde Gremersdorf (nicht maßstabsgerecht)



6. Auszug Bodenrichtwertkarte (nicht maßstabsgerecht)



7. Fotodokumentation



Foto 1) Gesamtansicht



Foto 2) Ansicht Garage



Foto 3) Ansicht Kelleraußentreppe und Carport



Foto 4) Ansicht Gartenseite



Foto 5) Ansicht Gartenhaus



Foto 6) Ansicht Dorfplatz vor dem Grundstück