

## Verkehrswertgutachten Nr. 2023 – 115

in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichtes Husum  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### Aktenzeichen 6 K 9/23

betreffend des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in  
25860 Horstedt, Schauendahler Weg 27  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan  
mit Nr. 2 bezeichnet



#### Grundbuch von Horstedt, Blatt 209:

Ifd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe:
1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horstedt	5, 43	Gebäude- und Freifläche	Schauendahler Weg 27	617 m <sup>2</sup>
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erd- und Dachgeschoss.					
2/zu 1	Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84.				

Ausfertigung Nr. 5, Husum, den 10.11.2023

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> ....	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus .....	16
3.3	Nebengebäude .....	20
3.4	Außenanlagen .....	20
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss .....	20
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	22
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>23</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	24
4.4	Bodenwertermittlung .....	24
4.5	Vergleichswertermittlung .....	28
4.6	Ertragswertermittlung .....	35
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	41
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>51</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	53
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	53
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>54</b>



## 1 Vorbemerkungen zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland

Seit Monaten verschlechtern sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine deutlich erhöhte Marktunsicherheit:

- **Corona-Pandemie**

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der am 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren noch immer betroffen. Es sind Engpässe in den internationalen Lieferketten entstanden. Im Immobilienbereich existieren derzeit lange Wartezeiten bei (energetischen) Sanierungen.

- **Ukraine-Krieg und Energiekrise**

Durch den Ukraine-Krieg und die damit verbundene Energiekrise ist die inländische Konjunktur zusehends belastet.

- **Flüchtlingsbewegungen**

Durch die anhaltenden Flüchtlingsbewegungen, aktuell nochmal verstärkt durch den Ukraine-Krieg, werden immer mehr Menschen auch nach Deutschland strömen, um Sicherheit und Wohlstand zu erhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor diesem Hintergrund ungebrochen vorhanden sein.

- **gesetzliche (insbesondere energetische) Modernisierungsvorgaben für Immobilien**

Die Planungssicherheit ist stark beeinträchtigt. Kosten- und Ausführungszeiträume für Immobiliensanierungen sind schwer zu kalkulieren. Die Modernisierungsrisiken wirken dämpfend auf die Immobilienpreise. Der Preisdruck auf ältere Bestandsimmobilien steigt weiter an.

- **stark gestiegene Inflation, schlechte Wachstumsaussichten für die deutsche Wirtschaft**

Die stark gestiegene Inflation (insbesondere für Energie und Lebensmittel) führt zu einem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Auch die Handwerkerpreise sind drastisch gestiegen.

- **Steigende Zinsen**

Die Europäische Zentralbank hat im Rahmen der Inflationsbekämpfung die Leitzinsen signifikant erhöht. Dies führt in der Folge deutlich zu gestiegenen Kreditzinsen. Potenziellen Immobilienkäufern wird dadurch die Finanzierung von hohen Preisen erschwert und die Nachfrage wird gedämpft.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex Q3/2022 endete der jahrelange Aufschwung am Immobilienmarkt. Der Index verzeichnete in Q3/22 den ersten Rückgang nach 11 Jahren. Dieser Trend hält auch in Q2/2023 weiter an. Hier fielen die Preise für Wohnimmobilien nochmals um 0,9 % im Vergleich zum Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahreswert ist bei Wohnimmobilien in Deutschland im Durchschnitt ein Minus von rd. 5,4 % vorhanden.

Auch in Schleswig-Holstein sind zum Wertermittlungsstichtag spürbare Preisrückgänge festzustellen, insbesondere bei Immobilien der einfachen bis mittleren Wertkategorie. Angebotene Objekte sind wieder deutlich länger am Markt. Die Kaufangebote liegen nach OTTO STÖBEN wieder niedriger als die forderten Angebotspreise. Käufer achten vermehrt auf die Energieausweise, Baujahr der Anlagentechnik und Art der Beheizung.

Trotz der Marktturbulenzen ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Einschätzungen unterliegen jedoch einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell noch unklaren Einflusses, den die oben genannten Ereignisse zukünftig auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

## 2 Zusammenfassung

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Eigentumswohnung Nr. 2**

in **Horstedt, Schauendahler Weg 27**

Wertermittlungstichtag: **31.08.2023**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	Rohbauland für bestandsgeschützte Gebäude nach § 35 (4) BauGB	frei	19,94	617	7.380,00	
Summe:			19,94	617	7.380,00	

Objektdaten						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [rd. m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilienwohnhaus / Eigentumswohnung Nr. 2 im EG + DG	117	1984	67	28	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	8.400,00	2.159,50 € (26 %)	0,30	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-385 €/m <sup>2</sup> WF (Ertragswert)
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.111 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>15,5</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>20,8</b>

Ergebnisse (unbelastet: ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. 2 und 3 des Grundbuches):	
Ertragswert:	129.000,00 €
Vergleichswert:	135.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>130.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	31.08.2023



### **Bemerkungen**

Das Gutachten wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

Auf dem unregelmäßig, überwiegend rechteckig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 617 m<sup>2</sup> im Außenbereich von Horstedt, nordöstlich des Gewerbegebietes Husum und westlich der B 200 gelegen, befindet sich ein nicht unterkellertes, einseitig angebautes, eingeschossiges Zweifamilienhaus vermutlich historischen Baujahres. Das Gebäude ist Teil des Spaltenhofes. Die zu bewertende Eigentumswohnung (Wohnfläche von rd. 117 m<sup>2</sup>) wurde ca. 1984 im Dachgeschoss ausgebaut und verfügt über einen eigenen Hauseingang. Im Zuge des Wohnungsausbaus wurden auch die Dacheindeckung sowie die Verblendung des Gebäudes inkl. Dämmung erneuert. Wesentliche Modernisierungen der Wohnung fanden seither nicht statt. Ein Balkon oder ein Sondernutzungsrecht im Garten (Terrasse o. ä.) ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist i. W. eben und überwiegend gepflegt. Die zu bewertende Wohnung wird zum Ortstermin durch den Antragsgegner eigengenutzt. Die Wohnung ist zum Ortstermin stark verschmutzt und teilweise verwaorlost. Es besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Zusätzlich sind Baumängel/-schäden vorhanden.

Durch die Grundstücksteilung befindet sich ein Teil der notwendigen Abstandsflächen des Zweifamilienhauses auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 42). Nach Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum fanden verschiedene Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in beiden Wohnungen statt (Wohnung 1 (EG): Anbau eines Wintergartens, Errichtung eines Gartenhauses; Wohnung 2 (EG, DG): Abtrennung des Schlafzimmers, Durchbruch der westlichen Brandwand auf das Nachbargrundstück und Ausbau eines zusätzlichen Wohnraumes). Bauunterlagen sind hierfür n. A. weder beim Amt Nordsee-Treene noch beim Kreis Nordfriesland vorhanden. Bei den Eigentümern liegen n. A. ebenfalls keine Bauunterlagen vor. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen sowie eine Anpassung der Teilungserklärung wurden nicht durchgeführt. Durch die vorgenannten Maßnahmen wurden teilweise (bau-)rechtswidrige Zustände geschaffen.

Die Eigentümer von Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen (inkl. der übrigen Baulichkeiten des Spaltenhofes) sind zum Wertermittlungsstichtag n. A. identisch. Die Veräußerung des Bewertungsobjektes bedarf der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers von Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss. Dies gilt nicht im Falle des Konkurses und der Zwangsversteigerung.

Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist zum Wertermittlungsstichtag nicht gesichert (vgl. Anlagen 2, 3 und 5).

Verglichen mit einer standardisierten Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Ortslage ist die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes aufgrund der vorliegenden Besonderheiten eingeschränkt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu den vorgenannten Themen eine Rechtsberatung hinzuzuziehen sowie seitens der Baubehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen. Sollte die Rechtsberatung und/oder die Baubehörde zu einer abweichenden Einschätzung gelangen, als in diesem Gutachten unterstellt, ist der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert nicht mehr zutreffend. Die Abweichungen sind dann zusätzlich wertmäßig zu berücksichtigen.

In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Etwaige Eintragungen in der zweiten und dritten Abteilung des Grundbuches bleiben im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt, ebenso etwaige bestehende Baulasten. Eine Baulastenauskunft wird im Rahmen der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Sich hieraus ggf. ergebende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

Innenfotos können in einem separaten Dokument beim Amtsgericht Husum eingesehen werden.

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
Objektadresse:	Schauendahler Weg 27 25860 Horstedt
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Horstedt, Blatt 209, lfd. Nr. 1:</u> 1/2 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück in der Gemarkung Horstedt, Flur 5, Flurstück 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erd- und Dachgeschoss;  <u>Grundbuch von Horstedt, Blatt 209, lfd. Nr. 2/zu 1:</u> Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84
Katasterangaben:	Gemarkung Horstedt, Flur 5, Flurstück 43 (617 m <sup>2</sup> )

#### 3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 12.07.2023
Wertermittlungsstichtag:	31.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 31.08.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 09.08.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung wurde im möblierten Zustand besichtigt.  Die Begehung erfolgte mit folgenden Einschränkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Schiebetür zur Dusche im Bad ließ sich nicht öffnen. Der Duschbereich konnte daher nicht in Augenschein genommen werden.</li><li>• Zimmer 7 (Gäste) war zum Ortstermin verschlossen und konnte daher nicht besichtigt werden.</li><li>• Zimmer 5 (Kind) war zum Ortstermin so zugestellt, dass eine Begehung nicht möglich war.</li><li>• In Zimmer 1 (Wohnzimmer) war zum Ortstermin ein Hund angekettet, so dass eine Begehung nur im westlichen Teilbereich möglich war.</li></ul>
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin, der Antragsgegner sowie die Sachverständige;  Der Antragsgegner hat auf die Teilnahme an der Besichtigung des Schlafzimmers (Zimmer 3) verzichtet.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit den Einladungen zur Ortsbesichtigung wurden bei den Parteien die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.



Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2023

Vom der Antragstellerseite wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- 2 Objektfotos für die Raiffeisenbank, datiert vom 26.4.1984
- Zustandsbericht vom 08.01.1985 des Kreises NF zur Fertigstellung Vorhaben zu Bauschein 1671/83 (Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Verblendung der Außenwände)
- Bestätigung für die Raiba Osterfeld vom 31.07.1984 des Architekten Uwe Feddersen, dass die Arbeiten am Ausbau des Wohnhauses abgeschlossen sind
- Anlage zum Überlassungsvertrag vom 25.04.1984 (UR 249/84 Notar Möller)
- Baugenehmigung vom 14.09.1983 Nr. 1671/83 (Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Verblendung der Außenwände)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug Horstedt, Blatt 84 vom 06.09.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.08.2023 sowie im Maßstab 1:2.000 vom 03.11.2023
- Teilungserklärung (UR 159/1984 vom 09.03.1984 inkl. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.01.1984 und Aufteilungsplan)
- Wohnungseigentums-Überlassungsvertrag (UR 249/84 vom 25.04.1984 Notar Möller in Husum) inkl. Karte mit Eintragung des Wegerechtes
- schriftliche Auskunft zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen des Amtes Nordsee-Treene vom 17.08.23
- Auskunft per E-Mail vom Amt Nordsee-Treene vom 15.08.2023 zum Bauplanungsrecht
- schriftliche Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 14.08.2023
- telefonische Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland zu vorliegenden Bauunterlagen sowie ggf. vorliegenden Bauauflagen, behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Nordfriesland vom 21.08.2023
- Einsicht der Bauakte vom Amt Nordsee-Treene am 17.08.2023: Baugenehmigung 1671/83 vom 14.09.1983 (Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Verblendung der Außenwände), inkl. Baubeschreibung, Berechnung des umbauten Raumes, Wohnflächenberechnung, Grundriss, Ansicht, Schnitt, wasserrechtliche Erlaubnis)
- eigene Berechnung der Wohnfläche aufgrund eines örtlichen Aufmaßes
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses vom 28.09.2023
- Einsicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland, Stand 30.10.2023

### **3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

- In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.



## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

#### 4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Horstedt (ca. 828 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Husum (ca. 3 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 88 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B5, B200 (ca. 3 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 bei Schuby (ca. 31 km entfernt), A23 bei Heide (ca. 44 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Husum (ca. 6 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 149 km entfernt)

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Alleinlage im Außenbereich von Horstedt; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte sind in Husum und Hattstedt vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind u.a. in Kielsburg, Horstedt, Husum vorhanden. Eine Grundschule befindet sich in Horstedt, eine Kindertagesstätte in Oiderup.  Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Nordsee-Treene in Mildstedt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist Teil eines Resthofes (Spaltenhof), der sich in Alleinlage innerhalb landwirtschaftlicher Flächen befindet.  Ca. 330 m südwestlich verläuft die sogenannte "Westküstenleitung", eine Höchstspannungs-Stromtrasse mit 380 kV. Ca. 1000 m nördlich befinden sich einige Windkraftanlagen.
Beeinträchtigungen:	N. A. der Antragstellerin sind Beeinträchtigungen durch die den Resthof

umgebende Landwirtschaft vorhanden (z. B. Güllegeruch, Staub). Im Übrigen wird die Lage von der Antragstellerin als ruhig bezeichnet. N. A. sind kein Schattenwurf oder Immissionen durch die in der Umgebung befindlichen Windkraftanlagen vorhanden.

Zum Ortstermin waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Topografie:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Wesentlichen eben. Das Gelände ist hier insgesamt von Nord nach Süd hin leicht abfallend.

## 4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

mittlere Breite:

ca. 18 m im südlichen Bereich und ca. 14 m im nördlichen Bereich;

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 617 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Straßenausbau:

Der Spaltenhof ist zum Ortstermin mit dem Pkw von Norden her über einen Plattenweg zu erreichen, der südlich des Schauendahler Weges Nr. 21 nach Osten hin abzweigt. Ein Wegerecht ist für das Bewertungsobjekt jedoch nicht vorhanden, vgl. Anlage 2. Dieser Weg wurde n. A. der Antragstellerin nach 1995 hergestellt und seither als Zufahrt genutzt.

Das Bewertungsobjekt ist von Süden her von Kielsburg/Moorschiff aus wie folgt zu erreichen:

- über ein Wegerecht (vgl. Anlage 5) in Verbindung mit
- einen Privatweg (Flurstücke 110, 111 und 16/4; hier besteht kein Wegeerecht).

Vgl. hierzu auch Anlage 2. Dieser Weg wird n. A. der Antragstellerin bereits seit vielen Jahren nicht mehr als Zufahrt genutzt. Er ist zum Ortstermin nicht mit dem Pkw befahrbar, jedoch als Fußweg nutzbar.

Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist damit zum Wertermittlungstichtag nicht gesichert. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt die Regelungen des §§ 917, 918 BGB über den Notweg Anwendung finden (s.u.). Eine abschließende Beurteilung dieser Rechtsfrage ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Ggf. ist hier eine nachbarrechtliche Einigung möglich oder auch eine gerichtliche Entscheidung notwendig. Für den Fall, dass eine



abschließende rechtliche Beurteilung zu einem anderen Ergebnis gelangt, als in diesem Gutachten unterstellt ist, ist der hier ermittelte Verkehrswert nicht mehr zutreffend. Es wäre in diesem Fall eine erneute, korrigierte Verkehrswertermittlung notwendig. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesem Thema eine Rechtsberatung hinzuzuziehen.

BGB: § 917 Notweg

*“(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.*

*(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.”*

§ 918 Ausschluss des Notwegrechts

*“(1) Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.*

*(2) Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.”*

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kleinkläranlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses: Durch die nachträgliche Grundstücksteilung befindet sich ein Teil der notwendigen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 42);  
nachträgliche Errichtung des Wintergarten innerhalb der Mindestabstandsflächen an der Ostseite des Gebäudes;  
keine wesentliche Einfriedung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:  
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.08.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

#### 4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

(nachrichtlich, ohne Bewertung)

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung 2 des Grundbuchs von Horstedt, Blatt 209 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Hinweis:

In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:  
(vgl. Anlage 5)

Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### 4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

##### 4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Denkmalliste des Kreises Nordfriesland eingetragen. Ebenso ist nach Befragung beim Ortstermin kein Denkmalschutz vorhanden.

In diesem Gutachten wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



#### 4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: (vgl. Anlage 6)	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Sonstige Satzungen:	Sonstige Satzungen sind nach Auskunft des Amtes Nordsee-Treene vom 15.08.2023 für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorhanden.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nach Auskunft des Amtes Nordsee-Treene vom 15.08.2023 sind für den Bereich des Bewertungsobjektes aktuell keine Verfügungs- oder Veränderungssperren vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung 2 des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb, sofern hier nicht anders angegeben, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Durch die nachträgliche Grundstücksteilung befindet sich ein Teil der notwendigen Abstandsflächen des Zweifamilienhauses auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 42).

Nach Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum fanden weitere bauliche Maßnahmen statt:

- Anbau eines Wintergartens zu Wohnung 1 im Erdgeschoss an der Ostseite des Gebäudes (ohne Einhaltung der Mindestabstandsflächen); vgl. Anlage 10.
- Errichtung eines Holz-Gartenhauses im nördlichen Bereich des Grundstücks durch den Eigentümer von Wohnung 1; vgl. Anlage 10.
- Durchbruch der Brandwand im Bereich der zu bewertenden Wohnung und wohnlicher Ausbau des dahinterliegenden Raumes zu einem Schlafräum; vgl. Anlage 8, Seite 3.
- Umnutzung des zum Bewertungsobjekt gehörenden Schlafzimmers als Schlafzimmer für eine zusätzlich ausgebaute Wohnung im Dachgeschoss, die sich oberhalb des westlich angrenzenden Stalls befindet; vgl. Anlage 8, Seite 3.

Für diese vorgenannten baulichen Maßnahmen wurden von den Eigentümern keine Bauunterlagen vorgelegt. Beim Amt Nordsee-Treene und auch beim Kreis Nordfriesland liegen hierfür keinerlei Bauunterlagen vor. Es wird daher in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese An-, Aus- und Umbauten ohne Baugenehmigung erfolgt sind. Die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen ist daher teilweise nicht gegeben. Es sind (bau-)rechtswidrige Zustände entstanden.

Eine Änderung der Grundstücksteilung sowie der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan wurde ebenfalls

nicht vorgenommen. Die Örtlichkeiten entsprechen daher zum Ortstermin teilweise nicht mehr der Teilungserklärung bzw. dem Aufteilungsplan.

In dieser Wertermittlung wird das Wohnungseigentum daher zunächst entsprechend der Teilungserklärung/Aufteilungsplan bewertet. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden anschließend ein pauschale Wertabschläge für die bestehenden (bau-)rechtswidrigen Zustände und die in diesem Zusammenhang eingeschränkte Marktgängigkeit der Immobilie vorgenommen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu den vorgenannten Themen eine Rechtsberatung hinzuzuziehen sowie seitens der Baubehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen. Sollte die Rechtsberatung und/oder die Baubehörde zu einer abweichenden Einschätzung gelangen, als in diesem Gutachten unterstellt, ist der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert nicht mehr zutreffend. Die Abweichungen sind dann zusätzlich wertmäßig zu berücksichtigen.

#### 4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt befindet sich im baulichen Außenbereich. Bei dem sogenannten "Spaltenhof" handelt es sich vermutlich um ein historisches Gebäude. Bauunterlagen für das Ursprungsgebäude sind nicht vorhanden. Es liegt jedoch u. a. eine Baugenehmigung aus 1983 für den Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss und Verblendung der Außenwände vor. Es wird daher von der teilweisen materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen (bestandsgeschützte Gebäude nach § 35 (4) BauGB).

In der ImmoWertA ist unter Punkt 3.(4).4 ausgeführt:

*"Der Entwicklungszustand "baureifes Land" ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zu Grunde zu legen (faktisches Bauland)."*

Die Erschließung des Bewertungsobjektes ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag nicht gesichert (nur Notweg, kein eingetragenes Wegerecht, vermutlich keine Erschließungsbaulast, vgl. Absatz 4.3.), weshalb in diesem Fall keine Einstufung als „baureifes Land“ möglich ist.

Der Entwicklungszustand wird daher für diesen speziellen Fall wie folgt definiert:

„Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV21) für die bestandsgeschützten Gebäude nach § 35 (4) BauGB“

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Gemäß Auskunft des Amtes Nordsee-Treene vom 17.08.2023 bestehen für das Bewertungsobjekt keine rückständigen Erschließungs- und Ausbaubeiträge (BauGB/KAG) von Seiten der Gemeinde Horstedt. N. A. sind zur Zeit auch keine Erschließungs- sowie Ausbaubeitragspflichtige Maßnahmen geplant und somit in naher Zukunft keine Erhebung von Erschließungs-/Ausbaubeiträgen zu erwarten.



#### **4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder per Internet-Abruf eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### **4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück, auf welchem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, ist ein Teil des sogenannten "Spaltenhofes". Der betreffende Gebäudeteil umfasst einen Wohnbereich mit 2 Wohnungen sowie einen Stallanteil (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zusätzlich ist ein Holzgartenhäuschen vorhanden.

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner eigengenutzt.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

### 5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss sowie ein Teil des Stalls); einseitig angebaut (an der Westseite); mit östlichem eingeschossigen Anbau (für diesen ist keine Baugenehmigung vorhanden)
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr des Spaltenhofes ist unbekannt.  Der Ausbau der Dachgeschosswohnung (Bewertungsobjekt) erfolgte 1984, ebenso die Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum. In diesem Zusammenhang wurde n. A. der Antragstellerin auch das Dach neu gedeckt sowie das Gebäude neu verblendet (inkl. Dämmung).
Modernisierung:	Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none"><li>• 2006: Erneuerung der Heizung</li></ul> Wohnungseigentum: <ul style="list-style-type: none"><li>• 2011: Installation eines Kaminofens im Wohnbereich</li><li>• Im Übrigen fanden seit dem Ausbau der Dachgeschosswohnung im Jahr 1984 n. A. keine wesentlichen Modernisierungen statt.</li></ul>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist i. W. schwellenfrei, die lichte Türöffnung der Haustür ist jedoch nicht 90 cm breit oder breiter. Die Wohnung ist vom



Hauseingangsflur über eine geradläufige Treppe zu erreichen.  
Die Türöffnungen sind nur teilweise 90 cm breit oder breiter. Es sind mehrere Stufen/Absätze in der Wohnung vorhanden.

Außenansicht: eingeschossiges, einseitig angebautes, rot verblendetes Gebäude mit hohem Kniestock und ausgebautem Satteldach ohne Aufbauten, mit weißen Fenstern und Türen sowie einem an der Ostseite angebauten Wintergarten

### 5.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Teilungserklärung)

Erdgeschoss (vgl. Anlage 8, Seite 2):

#### **Wohnung Nr. 1:**

gemäß Teilungserklärung bestehend aus Flur, 2 Wohnzimmern, Schlafzimmer, Küche (inkl. Heizung), Speisekammer, Bad/WC; Wohnfläche gem. Teilungserklärung rd. 71,80 m<sup>2</sup>

Im Aufteilungsplan ist der Öllageraum ebenfalls Wohnung 1 als Sondereigentum zugeordnet.

#### **Wohnung Nr. 2:**

gemäß Teilungserklärung: Eingangsflur mit Treppenaufgang

#### **Stallstreifen westlich von Wohnung Nr. 1 im gemeinschaftlichen Eigentum**

Dachgeschoss (vgl. Anlage 8, Seite 3):

#### **Wohnung Nr. 2:**

gemäß Teilungserklärung: Flur, Bad mit WC und Dusche, Gästezimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmern, Schlafzimmer und Abstellraum; Wohnfläche Wohnung 2 gem. Teilungserklärung EG + DG gesamt rd. 142,53 m<sup>2</sup>

### 5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: gem. Baubeschreibung zu Bauschein Nr. 1671/83:

- vorhanden: 24 cm Vollsteinmauerwerk rot
- vorgesehen: 5 cm Isolierpl., + 4 cm Luftschicht + Vmz 150/II als Neuverblendung
- Giebel: 24 cm Gasbeton GS2, + 5 cm Isolierpl. + 4 cm Luftschicht + Vmz 150/II
- Drempe: 17,5 cm GS2, sonst wie Giebel

Innenwände: gem. Baubeschreibung zu Bauschein Nr. 1671/83:

- Brandwand: 30 cm GS2 mit Spachtelputz
- tragende und aussteifende Zwischenwände: vorhanden
- nicht tragende Zwischenwände: Leichtwände aus Holz bzw. aus GS2, Dicke 10 – 15 cm

Geschossdecken: gem. Baubeschreibung zu Bauschein Nr. 1671/83:

- Wohnungstrenndecken: 6 cm Estrich, 4 cm Isolierung, auf vorhandene Betondecke

- Dachschrägen, Decken unter Spitzboden: Holzkonstruktion-Schalung, 100 mm Wärmedämmung, Unterdecke Gipskarton o. Holz

Treppen:

Geschosstreppe:

geradläufige Kunststeintreppe zum Dachgeschoss  
einfacher Handlauf

Treppe zum Spitzboden:

im Abstellraum befindet sich eine Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach  
Wintergartenanbau: flach geneigtes Fußwalmdach

Dacheindeckung:

Metalldachpfannen, Wintergartenanbau: Trapezblech;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Bezüglich Wasser ist zum Ortstermin n. A. der Antragstellerin keine separate Abrechnung für die beiden Wohnungen möglich (nur 1 Wasserzähler vorhanden).

Abwasserinstallationen: Ableitung in private Kleinkläranlage

Elektroinstallation: Ausstattung entsprechend des Baujahres 1984;  
Der Zählerschrank befindet sich im Hauseingangsflur.  
Bei den Sicherungen fehlt die Verkleidung und Beschriftung.  
Es sind Schraub- und Kippsicherungen vorhanden.

Für die beiden Wohnungen existieren n. A. der Antragstellerin separate Stromzähler.

Heizung: In der Küche in Wohnung 1 im Erdgeschoss (Raum 4) befindet sich eine mit Heizöl betriebene Heiztruhe (Gerco, Compact GO 24A, Nennwärmeleistung: 30 kW) als Zentralheizung für das Gebäude. Diese wurde n. A. im Jahr 2006 installiert. In der zu bewertenden Wohnung sind Flachheizkörper installiert.  
Zusätzlich befindet sich in der zu bewertenden Wohnung im Wohnbereich ein Kaminofen (Haas + Sohn, Nyland 248.17 ATU, Nennwärmeleistung 8 kW), installiert im Jahr 2011.

Im Gebäude (EG) befinden sich 2 Kunststofftanks für das Heizöl (vgl. Anlage 8, Seite 2, Raum 9). Der Heizöllagererraum ist von der Südseite über den benachbarten Stallbereich zugänglich. Hier befindet sich auch der Einfüllstutzen.

Bezüglich der Heizung ist zum Ortstermin n. A. der Antragstellerin keine separate



Abrechnung für die beiden Wohnungen möglich.

In der Teilungserklärung ist in § 8 geregelt:

*“Die Beheizung beider Wohnungen erfolgt von der in der Küche der Wohnung Nr. 1 vorhandenen Heiztruhe her. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer der im Dachgeschoss belegenen Wohnung Nr. 2 das Betreten der Küche Nr. 1 zur Überprüfung und Wartung der Heiztruhe zu gestatten. Von der Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit soll jedoch abgesehen werden.”*

In der Teilungserklärung ist in § 9 geregelt:

*“(…) Die Wohnungseigentümer tragen auch die Kosten für die Unterhaltung der Heizungsanlage und die Gesamtkosten für den Brennstoffverbrauch zu je 1/2.”*

*Soweit aufgrund einer entsprechenden Übereinkunft beider Wohnungseigentümer Messeinrichtungen für Gebühren, wie z. B. Strom, Wasser, etc. angebracht werden, trägt jeder Wohnungseigentümer die insoweit für seine Wohnung anfallenden Kosten entsprechend dem Messergebnis.*

*Alle Gebühren und Kosten, die durch Messeinrichtungen nicht erfasst und den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden, tragen die Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf unterschiedlichen Verbrauch, ferner ohne Rücksicht auf unterschiedliche Wohnflächen und unterschiedliche Bewohnerzahl zu je 1/2.“*

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

#### **5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: Die Besonnung/Belichtung ist überwiegend gut. An der Nordseite des Gebäudes befindet sich hohes immergrünes Ziergehölz, welches das Bad- und Schafzimmerfenster des zu bewertenden Wohnungseigentums beschattet. An der Südseite des Gebäude sind ebenfalls Anpflanzungen vorhanden, die das Gebäude im unteren Bereich beschatten.

Bauschäden und Baumängel: äußerlich keine wesentlichen erkennbar; vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Bauschäden und Baumängeln in Kapitel 5.6.3.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

#### **5.3 Sonstige Besonderheiten**

vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.5.3.

## 5.4 Nebengebäude

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist ein Holzgartenhaus vorhanden. N. A. der Antragstellerin wurde dieses durch die Eigentümer von Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss errichtet. Ein Sondernutzungsrecht für diesen Bereich des Grundstücks zu Gunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 ist nicht vereinbart.

Für die Klärung der diesbezüglichen rechtlichen Verhältnisse wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

## 5.5 Außenanlagen

### 5.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Kleinkläranlage,
- Wegebefestigung,
- Gartenanlagen und Pflanzungen

### 5.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

### 5.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

## 5.6 Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss

### 5.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 142,53 m<sup>2</sup>.

Nach eigenem Aufmaß beim Ortstermin beträgt die Wohnfläche rd. 117 m<sup>2</sup>. Zwei Räume waren zum Ortstermin jedoch nicht begehbar, die Wohnfläche wurde hier auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse sowie der vorhandenen tatsächlichen Maße geschätzt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit WC, 1 Abstellraum;

Zur Raumaufteilung und Orientierung siehe Anlagen Nr. 8 und 9.

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.

Besonnung/Belichtung: Die Besonnung/Belichtung ist überwiegend gut. An der Nordseite des Gebäudes befindet sich immergrünes Ziergehölz, welches das Bad- und Schafzimmerfenster beschattet.



### 5.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat/Kunststoff/PVC
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Profilholzverkleidung/Panel, (Raufaser)tapeten, Riemchen</li><li>• Bad: deckenhoch gefliest</li><li>• Küche mit Fliesenspiegel</li></ul>
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidung, Raufasertapete
Fenster:	Einfachfenster aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Langschildbeschlägen und Holzzargen; teilweise Rundbögen mit Riemcheneinfassung
sanitäre Installation:	<u>Vollbad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (beige), Entlüftung über Fenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 5.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	U-förmige, ältere Einbauküche im Landhausstil (n. A. aus 1984) mit dunkelbraunen, profilierten Fronten mit Bosch Einbauherd mit Cerankochfeld, Miele Geschirrspüler, Handwaschbecken mit Abtropffläche
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einbauküche</li><li>• Kaminofen</li></ul>
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Beim Ortstermin wurden verschiedene Baumängel/-schäden sowie Unterhaltungsstau in der Wohnung festgestellt, z. B.: <ul style="list-style-type: none"><li>• allgemein: Die Wohnung war zum Ortstermin stark verschmutzt und teilweise verwahrlost. Die Räumlichkeiten waren z. T. zugestellt, so dass eine Begehung nicht möglich war.</li><li>• Hauseingangsfur: Das Deckenpanel ist wellig und fleckig. Darüber befindet sich das Badezimmer (Dusche und Badewanne). Der Zählerschrankes ist verzogen und die Tür schleift. Die Sicherungsverkleidungen fehlen.</li><li>• Bad: Im Bereich Toilette/Wasserkasten war hier n. A. vor einiger Zeit ein Wasserrohrbruch. Das Wasser lief n. A. bis in den darunterliegenden Zählerschrank im Hauseingangsfur. Die Duschtür lässt sich nicht mehr aufschieben. Die Sili-konfugen im Bereich der Badewanne haben Schimmelflecken. Der Spülkasten-deckel war zum Ortstermin demontiert.</li></ul>

- Diele: Die Fußbodenfliesen sind teilweise gesprungen. Der Fußboden ist leicht abschüssig in Richtung Wohnzimmer.
- Küche: Die Fliesen sind teilweise beschädigt. Der Fußboden ist stellenweise uneben. Der Wasserhahn ist lose.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Die Wohnung ist zum Ortstermin stark verschmutzt und teilweise verwahrlost. Es besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

## 5.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  
ME = 1/2 (= 50 %);  
RE = 62 % (auf Basis der Wohnfläche, ohne Berücksichtigung des Wintergartens)

Der jeweilige Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 1 unterliegt hinsichtlich seiner Veräußerungsbefugnis keinen Beschränkungen.  
Der jeweilige Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt) darf sein Wohnungseigentum nur mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 1 veräußern. Dies gilt nicht im Falle des Konkurses und der Zwangsversteigerung.

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Heizung

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Es ist keine Instandhaltungsrücklage vorhanden.

Gemäß Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer für sein Sondereigentum alle anfallenden Reparatur- und Erneuerungskosten selbst und allein.

## 5.8 Beurteilung der Gesamtanlage, Verwaltung, Wohngeld

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.  
Ein Verwalter wurde n. A. der Antragstellerin nicht bestellt. Wohngeld wird n. A. nicht gezahlt.



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 25860 Horstedt, Schauendahler Weg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

#### Grundbuch von Horstedt, Blatt 209:

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe:
1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horstedt	5, 43	Gebäude- und Freifläche	Schauendahler Weg 27	617 m <sup>2</sup>
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erd- und Dachgeschoss.					
2/zu 1	Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84.				

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Dies ist hier nicht der Fall. Daher wird das Sachwertverfahren nicht angewendet.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach

Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück (RE) ab. Der Werteinfluss dieser Abweichung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

### 6.4 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im baulichen Außenbereich. Für diesen sind keine Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen veröffentlicht.

§ 40 (5) ImmoWertV21 regelt folgendes zur Bodenwertermittlung im Außenbereich:

*"Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen: (...)  
2. Wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen; (...)"*

In der ImmoWertA wird hierzu unter Punkt 40.(5).2 folgendes erläutert:

*"Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 40 Absatz 5 Nummer 2), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie besonderer Lagemerkmale (z. B. Entfernung zur Ortslage), der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden."*

Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Zonen Horstedt (BRW-Nr. 52) und Kielsburg (BRW-Nr. 56.52).

#### 6.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage Kielsburg und Horstedt) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	k. A. (überwiegend freistehend)
Geschosszahl	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	Kielsburg: 800 m <sup>2</sup> , Horstedt 700 m <sup>2</sup> ; im Mittel 750 m <sup>2</sup>



#### 6.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.08.2023
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland für die bestandsgeschützten Gebäude nach § 35 (4) BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	einseitig angebaut
Geschosszahl	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	617 m <sup>2</sup>

#### 6.4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Außenbereich	× 0,60	E2
Anbauart	überwiegend freistehend	einseitig angebaut	× 0,95	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	617	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland für die die bestandsgeschützten Gebäude nach § 35 (4) BauGB	× 0,70	E5
Geschosszahl	I	I	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>19,95 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 19,95 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 617 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 12.309,15 € <b>rd. 12.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 insgesamt **12.300,00 €**.

#### 6.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Bodenpreisindexreihen.

Die Immobilienpreise waren im Kreis Nordfriesland seit dem 2. Halbjahr 2022 rückläufig. Seit Mitte 2023 bewegen sich die Preise in etwa auf dem Niveau wie Ende des Jahres 2021.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich, da die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag i. W. denen zu Beginn des Jahres 2022 entsprechen.

##### E2

Bei Hoffflächen im Außenbereich unterscheidet die Literatur zwei Teilmärkte:

- Teilmarkt für Landwirte
  - Verkehrswert bemisst sich nach landwirtschaftlichen Kriterien
  - Hof = landwirtschaftliche Fläche mit privilegierter Bebauung
- Teilmarkt für Nichtlandwirte
  - Verkehrswert bemisst sich nach nicht landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Wohnen oder Gewerbe (z. B. für Hobby- und Freizeittierhalter oder Handwerker (Werkstatt, Lager))
  - ggf. andere Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen § 35 (4) oder (6) BauGB

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur sowie in Grundstücksmarktberichten der benachbarten Gutachterausschüsse werden Bodenpreise angegeben, die zwischen dem 2-3 fachen Ackerlandwert und bis zu 80 % des Bodenwertes für vergleichbare Grundstücke in Ortslage liegen. Der Vomhundertsatz ist dabei umso geringer, je höher die Bodenrichtwerte sind. Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen sind dabei eher im unteren Bereich anzuordnen, bebaute Wohngrundstücke (Resthoffflächen, ehem. Landwirtschaftlicher Betrieb) im oberen Bereich. Zusätzlich sind umso höhere Abschläge anzubringen, je größer eine Hofstelle ist (bei übergroßen Grundstücken) und je weiter sie von der Ortsbebauung entfernt liegt.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bisher keinen Grundstücksmarktbericht. In den Grundstücksmarktberichten der benachbarten Kreise sind folgende Richtgrößen für bebaute Flächen im Außenbereich veröffentlicht, welche jedoch jeweils auf wenigen Kauffällen beruhen:

#### **Grundstücksmarktbericht 2015 des Kreises Rendsburg-Eckernförde:**

50 % bis 70 % (Mittelwert 60 %) vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen (Ortslagen)

Die Gesamtgrundstücksgrößen lagen hier zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 7.000 m<sup>2</sup>. Für die Auswertung wurden übliche Baugrundstücksgrößen (1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup>) zu Grunde gelegt. Der darüberhinausgehende Flächenanteil wurde mit dem örtlichen Bodenwert für Agrarflächen bewertet.

#### **Immobilienmarktbericht 2019/2020 des Kreises Schleswig-Flensburg:**

Es handelt sich bei den ausgewerteten Grundstücken um Baulücken in sogenannten Splittersiedlungen. Das Wertverhältnis von Baulücken im Außenbereich zum Bodenrichtwert in der Ortslage beträgt hier je nach Höhe des Bodenrichtwertes zw. 90 % und 40 %.



**Sprengnetter** schlägt für Wohnbauflächen im Außenbereich entfernungsabhängige Anpassungsfaktoren vor, welche an den Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone angebracht wird (zwischen 0,6 bei 50 m Luftlinie und 0,4 bei > 900 m Luftlinie). Bei diesen Umrechnungskoeffizienten ist die übliche Übergröße des Außenbereichsgrundstücks bereits enthalten. Bei Entfernungen bis 100 m zur Bodenrichtwertzone ist sachverständig zu prüfen, ob es sich nicht um "Ortsranderweiterungen" handelt und damit der Bodenrichtwert des Innenbereichs angewendet werden kann.

Bei Wohnbaugrundstücken ist zudem die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Das Bewertungsobjekt ist Teil eines Resthofes in Alleinlage im Außenbereich. Eine öffentliche Straße ist nicht vorhanden. Ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil oder einer Terrasse besteht nicht. Das Wohnzimmer ist nach Südost ausgerichtet. Das Bewertungsobjekt ist rd. 3 km (Pkw-Entfernung) von Horstedt entfernt, rd. 600 m von Kielsburg/Moorschift (Fußweg) und rd. 2 km (Pkw-Entfernung) vom Gewerbegebiet Ost in Husum. Die Erschließung ist eingeschränkt (Kleinkläranlage, Plattenweg/Fußweg; die nicht abschließend geklärte Erschließungssituation wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt), eine Grundstücksübergröße ist nicht gegeben, das Grundstück ist, verglichen mit den Bodenrichtwertgrundstücken, eher klein. Das Baurecht ist im Außenbereich grundsätzlich eingeschränkt (Grundsätzlich ist der bauliche Außenbereich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches von Bebauung freizuhalten. Lediglich im Rahmen der Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB sind Vorhaben realisierbar.)

Für die Lage und Größe des Bewertungsobjektes wird nach Abwägung der oben genannten Faktoren ein Umrechnungskoeffizient von 0,60 für angemessen erachtet.

### E3

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Das Zweifamilienhaus ist Teil eines Resthofes. Unmittelbar westlich ist ein weiterer Stall- und Wohnbereich angebaut.

Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 angesetzt.

#### E4

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Grundstücksgröße wurde im vorliegenden Fall bereits bei der Lageanpassung bereits berücksichtigt.

#### E5

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um faktisch baureifes Land, da die Erschließung zum Wertermittlungsstichtag nicht gesichert ist, vgl. Absätze 4.3 und 4.6. Es handelt sich vielmehr um „Rohbauland für die bestandsgeschützten Gebäude nach § 35 (4) BauGB“.

Es wird daher hier ein pauschaler Wertabschlag bezogen auf den Wert für das faktisch baureife Land i. H. v. 30 % vorgenommen, Umrechnungskoeffizient 0,70.

Dieser beinhaltet einen Risikoabschlag für die Unsicherheit in der endgültigen Entwicklung und Erschließung, einen Wertabschlag aufgrund voraussichtlich notwendiger Kosten für die Herstellung einer gesicherten Erschließung (Eintragung Wegerecht / Baulast) sowie die Wartezeit bis zur Herstellung der gesicherten Erschließung.

#### 6.4.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 1,800/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	12.300,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	12.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 1,800/3
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.380,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 7.380,00 € <b>rd. 7.380,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 **7.380,00 €**.



## 6.5 Vergleichswertermittlung

### 6.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 6.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 6.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	2.200,00 €/m <sup>2</sup>	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge (k. A.)	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil (k. A.)	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	<b>=</b>	<b>2.200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	30.09.2022	31.08.2023	× 0,95	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	Husum, mittlere bis gute Lage	Außenbereich, Horstedt	× 0,75	E3
Ausstattung	einfach/mittel (2,2), Baujahr Ø 1977	einfach/mittel (2,4), Baujahr 1984	× 1,02	E4
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	93	117	× 0,98	E5
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.566,87 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			<b>= 1.566,87 €/m<sup>2</sup></b>	

### 6.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E1

Für die Gutachtenerstattung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses angefordert. Angefragt wurde Wohnungseigentum mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes. Vom Gutachterausschuss wurde mitgeteilt, dass keine vergleichbaren Kauffälle registriert sind (Wohnungseigentum, Außenbereich, Umkreis 15 km um das Bewertungsobjekt herum, < 5 Sondereigentume im Gebäude, Verkäufe ab 2021, keine Bauträgerobjekte).

Auf Nachfrage der Unterzeichnerin wurde eine weitere Abfrage für den gesamten ländlichen Raum in Nordfriesland (ohne Inseln, Sankt Peter-Ording, Leck, Bredstedt, Niebüll) durchgeführt mit folgenden Merkmalen:

- Außenbereich
- Baujahr vor 2000

- < 20 Wohnungseigentume im Objekt
- Kaufverträge ab 2021
- kein Bauträger

Hier wurden insgesamt 5 Kauffälle mitgeteilt. Drei Kauffälle sind dabei nicht für eine Auswertung geeignet (1 Bodenraum – nicht zu Wohnzwecken geeignet, ein Kauffall in einem größeren Objekt ohne Wohnflächenangabe, ein in Wohnungseigentum aufgeteiltes, vermietetes Doppelhaus, wobei beide Haushälften gemeinsam veräußert wurden). Die beiden übrigen Kauffälle stammen aus Ende 2021 von der Halbinsel Eiderstedt (1 DHH mit Reetdach, 1 Wohnung in einem Objekt mit 5 Wohneinheiten), Baujahre 1978 sowie 1970 und 2001. Bei der DHH wurde keine Wohnfläche mitgeteilt. Die Wohnfläche wurde hier aus der überbauten Grundfläche geschätzt unter der Annahme, dass beide Haushälften gleich groß sind. Der durchschnittliche Kaufpreis der beiden Wohnungen beträgt danach rd. 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 86 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen liegen an öffentlichen Straßen. Das Preisniveau auf der Halbinsel Eiderstedt (Ferienregion, Nähe zu Sankt Peter-Ording) liegt i. d. R. jedoch deutlich oberhalb des Preisniveaus im übrigen Nordfriesland. Dieser Wert ist daher für die Verkehrswertschätzung in diesem Gutachten nicht geeignet.

Insgesamt ist festzustellen, dass Wohnungseigentum im Außenbereich eine seltene Objektart darstellt, für die keine oder nur sehr wenige Vergleichskaufpreise vorhanden sind. Eigentumswohnungen sind im ländlichen Raum allgemein selten, vgl. z. B. auch LBS Immobilienmarktatlant in Kapitel 6.7.5 (kein auswertbares Angebot).

Um das Preisniveau der Region Husum und Umgebung insgesamt beurteilen zu können, wurde daher beim örtlichen Gutachterausschuss der durchschnittliche Verkaufspreis von Eigentumswohnungen in der Innenstadt von Husum abgefragt:

- Zeitraum ab 01.01.2022
- Wohnungseigentum, Weiterverkauf
- Baujahre 1970 – 1999
- Wohnfläche 75 bis 150 m<sup>2</sup>
- BRW-Zone 56.55

Der durchschnittliche Kaufpreis lag hiernach bei rd. 2.500 €/m<sup>2</sup> (Spanne rd. 2.200 €/m<sup>2</sup> bis 2.800 €/m<sup>2</sup>, Basis: 6 Kauffälle, Wohnfläche  $\varnothing$  93 m<sup>2</sup>, Baujahr  $\varnothing$  1977, Ausstattungsstandard  $\varnothing$  2,2).

Dieser Durchschnittswert beinhaltet die Jahre 2022 und 2023. Die Kaufpreise lagen jedoch im Jahr 2022 im Durchschnitt oberhalb der Kaufpreise des Jahres 2023, vgl. z. B. Marktberichte in Kapitel 6.7.5.

Als Basis für die weiteren Berechnungen wurde u. a. aus folgenden Gründen der untere Spannenwert gewählt:

- Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Balkon/Terrasse.
- In der Wohnung sind mehrere Stufen und Absätze vorhanden (Thema Barrierefreiheit).

## E2

Die Immobilienpreise sind im Bereich des Bewertungsobjektes nach einem starken Preisanstieg im Jahr 2021 und 2022 seit ungefähr Mitte des Jahres 2022 rückläufig. Der Erfahrungswert basiert auf Verkäufen in den Jahren 2022 und 2023 und beinhaltet damit auch Preise, die über dem Preisniveau zum Wertermittlungstichtag liegen. Der Vergleichsfaktor wurde daher um 5 % gedämpft.



### E3

Die Umrechnung von einer mittleren bis guten Innenstadtlage in Husum auf die Außenbereichslage in Horstedt wurde auf Basis folgender Veröffentlichungen geschätzt:

- die bei [9] Otto Stöben mitgeteilten Wertunterschiede zwischen Husum und dem ländlichen Nordfriesland
- die bei [12] Immobilienmarktbericht des Kreises Schleswig-Flensburg mitgeteilten Bodenrichtwert-Umrechnungskoeffizienten für Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

### E4

Das Bewertungsobjekt ist etwas jünger als der Durchschnitt des mitgeteilten Vergleichspreises, der Ausstattungsstandard ist geringfügig besser als beim Durchschnitt des mitgeteilten Vergleichspreises.

Die Umrechnung erfolgt in Anlehnung an die bei Sprengnetter empfohlenen Umrechnungskoeffizienten.

### E5

Die Umrechnung erfolgte mittels der bei [1], S. 3.32/1/3 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

## 6.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	1.566,87 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.566,87 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 117,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 183.323,79 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 183.323,79 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 48.200,00 €	siehe unten
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 135.123,79 €</b> <b>rd. 135.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd. **135.000,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/-schäden etc.		-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumängel/-schäden und Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. Kapitel 5.6.3), Wiederherstellung des zu bewertenden Wohnungseigentums entsprechend der Teilungserklärung (Schlafzimmerrückbau); pauschal rd.</li> </ul>	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-33.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund der besonderen Gesamtkonstellation (keine standardisierte Eigentumswohnung in einem MFH, besondere Eigentümerstruktur, Besondere Regelungen / Teilungserklärung), pauschaler Wertabschlag</li> </ul>	-10.000,00 €	

• rechtliche Unklarheiten/Unsicherheiten (Abstandsflächen, Wintergärten, Gartenhaus), erforderliche Maßnahmen zur (Wieder-)Herstellung der vollständigen materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen; dadurch zusätzlich eingeschränkte Marktgängigkeit; pauschaler Wertabschlag	-10.000,00 €	
• Veräußerung bedarf Zustimmung des Eigentümers von Wohnung 1, pauschaler Wertabschlag für dadurch eingeschränkte Marktgängigkeit	-10.000,00 €	
• keine gesicherte Erschließung (anteilige Bodenwertminderung aufgrund abweichendem Entwicklungszustand)	-3.200,00 €	
Summe		-48.200,00 €



## 6.6 Ertragswertermittlung

### 6.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 6.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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



### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und



Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

### 6.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohnhaus)	Wohnen EG, DG	117,00	5,99	700,00	8.400,00
<b>Summe</b>		<b>117,00</b>		<b>700,00</b>	<b>8.400,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.159,50 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.240,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,30 % von <b>7.380,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>22,14 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.218,36 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>0,30 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>28</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>26,818</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 166.763,98 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.380,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 174.143,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 174.143,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 45.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 129.143,98 €</b>
	<b>rd. 129.000,00 €</b>

### 6.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt (vgl. Anlage 9). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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

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



- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal sowie
- aus weiteren unten genannten Mietpreisveröffentlichungen

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

Für den Kreis Nordfriesland existiert kein Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB.

	<u>monatlicher Mietwert</u>	<u>Definition</u>
Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten für das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjektes	Ø 6,19 €/m <sup>2</sup> 5,26 bis 7,31 €/m <sup>2</sup>	<u>Vergleichsmiete</u> für Wohnungen in der Baujahresklasse 1980 – 1995, Stichtag 01.04.2023, Größenklasse 90 bis 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Sprengnetter, ImmoWertReport für das Bewertungsobjekt	7,80 €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche <u>Angebotsmiete</u> in der Region Nordfriesland (ländliche Orte)
Gutachterausschuss Kreis Nordfriesland, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2018 bis 2022:	Ø 6,30 €/m <sup>2</sup> (3,50 – 9,80 €/m <sup>2</sup> )	Husum, Befragung, Wohnungs- und Büromieten, 1. OG, Innenstadt, Erhebung 2014, Wohnfläche Ø 107 m <sup>2</sup> (40 – 246 €/m <sup>2</sup> )
OTTO STÖBEN Marktbericht II/2023	8,00 €/m <sup>2</sup> / 9,00 €/m <sup>2</sup> / 11,00 €/m <sup>2</sup>	Husum, Wohnlage und Ausstattung einfach/mittel/gut, Wohnungsmiete, 3 Zimmer, nettokalt 70 m <sup>2</sup>
IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2022	7,00 €/m <sup>2</sup> 8,50 €/m <sup>2</sup> 9,50 €/m <sup>2</sup> 11,50 €/m <sup>2</sup>	Husum, Wohnungsmieten, Bestand, monatliche Nettokaltmiete als aktuelle Wiedervermietungs- bzw. Neuvermietungsmieten, einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnwert (wohnwerttypische Größe und Ausstattung, Regelfall 70 m <sup>2</sup> , 3 Zimmer)
ImmobilienScout24.de	8,45 €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche <u>Angebotsmiete</u> in Horstedt für Wohnungen in Q3/2023
Immowelt.de	5,90 € bis 6,40 €/m <sup>2</sup>	<u>Angebotsmiete</u> für Wohnungen in Horstedt in der Baujahresklasse ab 1970 - 1990, Abfrage am 6.11.2023, normale Wohnung ohne Aufzug

Die Angebotsmieten liegen in der Regel oberhalb der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten.

Der Ansatz des Mietwertes erfolgt aufgrund des Objektzustandes und der -lage, vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.579,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	168,00
Summe			2.159,50 (ca. 26 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht und keine Liegenschaftszinssätze.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen und zeitlichen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.



Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die 1984 errichtete Wohnung wurde seither nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1984 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 39 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 28 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/-schäden etc.	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumängel/-schäden und Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. Kapitel 5.6.3), Wiederherstellung des zu bewertenden Wohnungseigentums entsprechend der Teilungserklärung (Schlafzimmerrückbau); pauschal rd.</li> </ul>	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €

<ul style="list-style-type: none"> <li>eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund der besonderen Gesamtkonstellation (keine standardisierte Eigentumswohnung in einem MFH, besondere Eigentümerstruktur, Besondere Regelungen / Teilungserklärung), pauschaler Wertabschlag</li> </ul>	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>rechtliche Unklarheiten/Unsicherheiten (Abstandsflächen, Wintergärten, Gartenhaus), erforderliche Maßnahmen zur (Wieder-)Herstellung der vollständigen materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen; dadurch zusätzlich eingeschränkte Marktgängigkeit; pauschaler Wertabschlag</li> </ul>	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veräußerung bedarf Zustimmung des Eigentümers von Wohnung 1, pauschaler Wertabschlag für dadurch eingeschränkte Marktgängigkeit</li> </ul>	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>keine gesicherte Erschließung (anteilige Bodenwertminderung aufgrund abweichendem Entwicklungszustand), hier im Ertragswertverfahren bereits berücksichtigt</li> </ul>	0,00 €
Summe	-45.000,00 €



## 6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 6.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb zum einen aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb zusätzlich angewendet.

### 6.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **135.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **129.000,00 €**  
ermittelt.

### 6.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von eines Vergleichsfaktors aus der benachbarten Kreisstadt Husum zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,700 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu

bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,700**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[129.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 135.000,000 \times 0,700] \div 1,700 = \text{rd. } 131.000,00 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{130.000,00 \text{ €}}$ .

### 6.7.5 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert wurde anhand der nachfolgend aufgeführten Marktdaten plausibilisiert.

#### 1) Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2019-2023 – 1. Halbjahr

Die Anzahl der Immobilien-Kauffälle in Nordfriesland ist im Jahr 2023 weiter rückläufig. In den Jahren 2019 und 2020 wurden jeweils ca. 4.000 Transaktionen getätigt, im Jahr 2021 rd. 3.700, im Jahr 2022 rd. 3.000 und im Jahr 2023 (Hochrechnung) rd. 2.100.

Der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum entwickelten sich wie folgt:

Jahr	2021	2022	2023 (Prognose)
Husum	2.382 €/m <sup>2</sup> WF	2.620 €/m <sup>2</sup> WF	2.450 €/m <sup>2</sup> WF
ländlicher Bereich Nordfriesland 2021/2022 (Festland ohne Leck, Niebüll, Bredstedt, Sankt Peter-Ording) 2023 Festland (inkl. Niebüll, Leck, Bredstedt und Pellworm)	2.378 €/m <sup>2</sup> WF	2.539 €/m <sup>2</sup> WF	2.850 €/m <sup>2</sup> WF (Trendlinie bei 2.300 €/m <sup>2</sup> WF)

#### 2) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg: Immobilienmarktbericht 2021/2022

Hier sind Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe veröffentlicht. Diese stammen aus dem Jahr 2022 und gelten für in üblichem Rahmen instand gehaltene Objekte ab Baujahr 1970, einer Wohnfläche zwischen 35 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> und eine Bodenrichtwert zwischen 40 €/m<sup>2</sup> und 380 €/m<sup>2</sup> ohne gravierende Schäden und Mängel. Die Vergleichsfaktoren sind definiert für ein  $\emptyset$  Bodenrichtwertniveau von 130 €/m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizienten für andere Bodenrichtwertniveaus sind mit veröffentlicht) sowie für einen Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 von 3 (mittlerer Standard, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre). Die Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus. Die ländlichen Regionen von Nordfriesland und Schleswig-Flensburg haben ein ähnliches Preisgefüge, weshalb die Vergleichsfaktoren für eine Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden können.



	Wohnfläche	
	100 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
(Angaben in €/m <sup>2</sup> WF)		
Baujahr 1980, ASS 3,0	2.250 €	2.210 €
Baujahr 1990, ASS 3,0	2.570 €	2.540 €

Anpassungen an das Bewertungsobjekt:

Baujahr 1984 (interpoliert)	2.378 €	2.342 €
Wohnfläche 117 m <sup>2</sup> (interpoliert)	2.358 €	

vorläufiger Vergleichsfaktor für  
 das Bewertungsobjekt

	=	2.358 € /m <sup>2</sup> WF
Anpassung BRW-Niveau (extrapoliert)	x	0,79
Anpassung Ausstattungsstandard 2,3	x	0,91
Preisrückgang 2023 zu 2022	x	0,90
		1.525 € /m <sup>2</sup> WF
Wohnfläche	x	117 m <sup>2</sup> WF
	=	178.471 €

**vorläufiger Verkehrswert** **rd. 178.000 €** 1.521 € /m<sup>2</sup> WF  
 (Verkehrswert für ein üblich instand gehaltenes Objekt ohne gravierende Mängel und Schäden)

boG ./. 48.200 € 27%

Verkehrswert **129.800 €** 1.109 € /m<sup>2</sup> WF

**Verkehrswert gesamt ca. 130.000 €** 1.111 € /m<sup>2</sup> WF

3) IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2021 und 2022

Hier sind folgende Preise für die Kreisstadt Stadt Husum genannt (Eigentumswohnungen, Bestand (kein Neubau), bezugsfrei, wohnwerttypische Größe und Ausstattung (Regelfall: ca. 80 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer)). Die Preise in Husum liegen oberhalb der Preise des ländlichen Raumes (siehe nachfolgend Marktbericht Otto Stöben).

	2022	2021
einfacher Wohnwert	1.000 €/m <sup>2</sup> WF	950 €/m <sup>2</sup> WF
mittlerer Wohnwert	1.500 €/m <sup>2</sup> WF	1.400 T€ €/m <sup>2</sup> WF
guter Wohnwert	1.900 €/m <sup>2</sup> WF	1.800 T€ €/m <sup>2</sup> WF
sehr guter Wohnwert	2.800 €/m <sup>2</sup> WF	2.700 T€ €/m <sup>2</sup> WF
Wohnwert		
<b>einfach</b>	nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Lagetypische Grundstücksgröße.	
<b>mittel</b>	Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Lagetypische Grundstücksgröße.	
<b>gut</b>	gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung, in ruhiger guter Wohnlage	
<b>sehr gut</b>	Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage	

4) *Otto Stöben Marktbericht II/2023 zu I/2022*

	Eigentumswohnung Husum		Eigentumswohnung Nordfriesland	
	II/2023	I/2022	II/2023	I/2022
einfach	900,00 €/m <sup>2</sup>	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>	700,00 €/m <sup>2</sup>
mittel	1.300,00 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/m <sup>2</sup>	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
gut	2.400,00 €/m <sup>2</sup>	2.400,00 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Wohnlage</b>	<b>Ausstattung</b>		
<b>einfach</b>	einfach	einfach		
<b>mittel</b>	mittel	durchschnittlich		
<b>gut</b>	bevorzugt	exklusiv		

5) *LBS Immobilienmarktatl 2020 und 2022 „Regionen in Schleswig-Holstein“*

Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand sind hier folgende durchschnittliche Preise veröffentlicht:

	2020	2022
Husum	2.008 €/m <sup>2</sup>	2.854 €/m <sup>2</sup>
Hattstedt, Hattstedtermarsch, Horstedt, Wobbenbüll	1.707 €/m <sup>2</sup>	2.692 €/m <sup>2</sup>

Für Eigentumswohnungen im Bestand sind hier folgende durchschnittliche Preise veröffentlicht:

	2020	2022
Husum	2.324 €/m <sup>2</sup>	3.093 €/m <sup>2</sup>
Hattstedt, Hattstedtermarsch, Horstedt, Wobbenbüll	kein auswertbares Angebot vorhanden	kein auswertbares Angebot vorhanden

6) *Immobilienscout24.de*

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zum Kauf in Horstedt wird in 10/2022 mit 3.059 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben (Hattstedt 2.534 €/m<sup>2</sup>, Husum 2.864 €/m<sup>2</sup>).

Diese Wertangabe für Horstedt ist vor dem Hintergrund der Preisangaben für Hattstedt und Husum nicht nachvollziehbar (ggf. Übergewichtung von Neubauprojekten).

7) *Zum in diesem Gutachten ermittelten Marktwert*

Wohnungseigentum im Außenbereich ist grundsätzlich eine seltene und ungewöhnliche Objektart.

Resthöfe im Außenbereich, welche sich zudem in besonders ruhiger Alleinlage befinden und/oder zusätzliche Nebengelasse (z. B. für Bastler) und/oder Grünlandflächen (z. B. für Hobbytierhalter) aufweisen, stellen am Grundstückmarkt i. d. R. Liebhaberobjekte dar, für die häufig überdurchschnittlich hohe Kaufpreise gezahlt werden.

Wohnungseigentum im Außenbereich und/oder Alleinlage ohne Sondernutzungsrechte am Grundstück und ohne Nebengelasse konterkariert jedoch genau die vorgenannten Lagevorteile von Resthöfen im Außenbereich. In diesem Fall überwiegen die im Gutachten ausgeführten Nachteile einer Außenbereichslage gegenüber einer Ortslage.



Das Bewertungsobjekt weist zudem zahlreiche Besonderheiten auf (vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), welche die Marktgängigkeit erheblich einschränken. Der ermittelte Verkehrswert liegt daher wesentlich unter dem durchschnittlichen Wert einer sonst vergleichbaren Wohnung in der benachbarten Kreisstadt Husum.

#### **6.7.6 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit**

Zur Schätzgenauigkeit wird bei Kleiber digital in den Rn. 80 ff. unter anderem Folgendes ausgeführt:

*„Der Marktwert (Verkehrswert) ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe.“*

*„Die der Marktwertermittlung anhaftende Unschärfe (Toleranzmarge) hat viele Ursachen:*

- 1. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
- 2. Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat“ des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert“) und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
- 3. Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (...)*
- 4. Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (...). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
  - für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (..);*
  - deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (...),*
  - mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*
  - mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (...).*
- 5. Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste“ Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer*

*ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.“*

*„(...) In Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen (range of valuation) von*

*„bis zu +/- 20 bis +/- 30 %“ des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)*

*akzeptiert (...).*

*Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei allerdings nicht schematisch nach einem festen Prozentsatz beurteilt werden. Die Toleranzgrenzen sind von den besonderen Umständen des Einzelfalls abhängig (...).“*

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für eine Eigentumswohnung im baulichen Außenbereich mit nicht gesicherter Erschließung und (bau-) rechtswidriger Zustände auf dem Grundstück sowie weiterer Sonderkonstellationen wesentlich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichswertverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.



### 6.7.7 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 25860 Horstedt, Schauendahler Weg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

#### Grundbuch von Horstedt, Blatt 209:

Ifd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe:
1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Horstedt	5, 43	Gebäude- und Freifläche	Schauendahler Weg 27	617 m <sup>2</sup>
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erd- und Dachgeschoss.					
2/zu 1	Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84.				

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.08.2023 mit rd.

**130.000 €**

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Husum, den 10.11.2023

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge



Relative Werte	
relativer Bodenwert:	63 €/m <sup>2</sup> WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-385 €/m <sup>2</sup> WF (Ertragswert)
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.111 €/m<sup>2</sup> WF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>15,5</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>20,8</b>

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz

**GEG:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise  
– ImmoWertA



## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Ausschnitte aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, regionalisierter Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor, Preisspiegel Wohnungsmieten für den Postleitzahlenbereich des Bewertungsobjektes, ImmoWertReport, Bad Neuenahr 2023
- [5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [8] IVD-Nord – Immobilienpreisspiegel 2021 und 2022, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
- [9] Otto Stöben, Marktbericht I/2022 und II/2023 sowie aktuelle Pressemitteilungen
- [10] LBS Immobilienmarktatlantlas 2022 “Regionen in Schleswig-Holstein”
- [11] Gutachterausschuss Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.09.2023, Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2018- 2022 sowie 2019-2023 – 1. Halbjahr
- [12] Gutachterausschuss Schleswig-Flensburg: Immobilienmarktbericht 2021/2022
- [13] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex Q2.2023

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis
- Anlage 5: Herrschvermerk: Wegerecht
- Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 10: Fotoübersichtsplan
- Anlage 11: Fotos

**Hinweis:**

Innenfotos des Objektes sind beim Amtsgericht Husum in einem separaten Dokument einsehbar.



# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

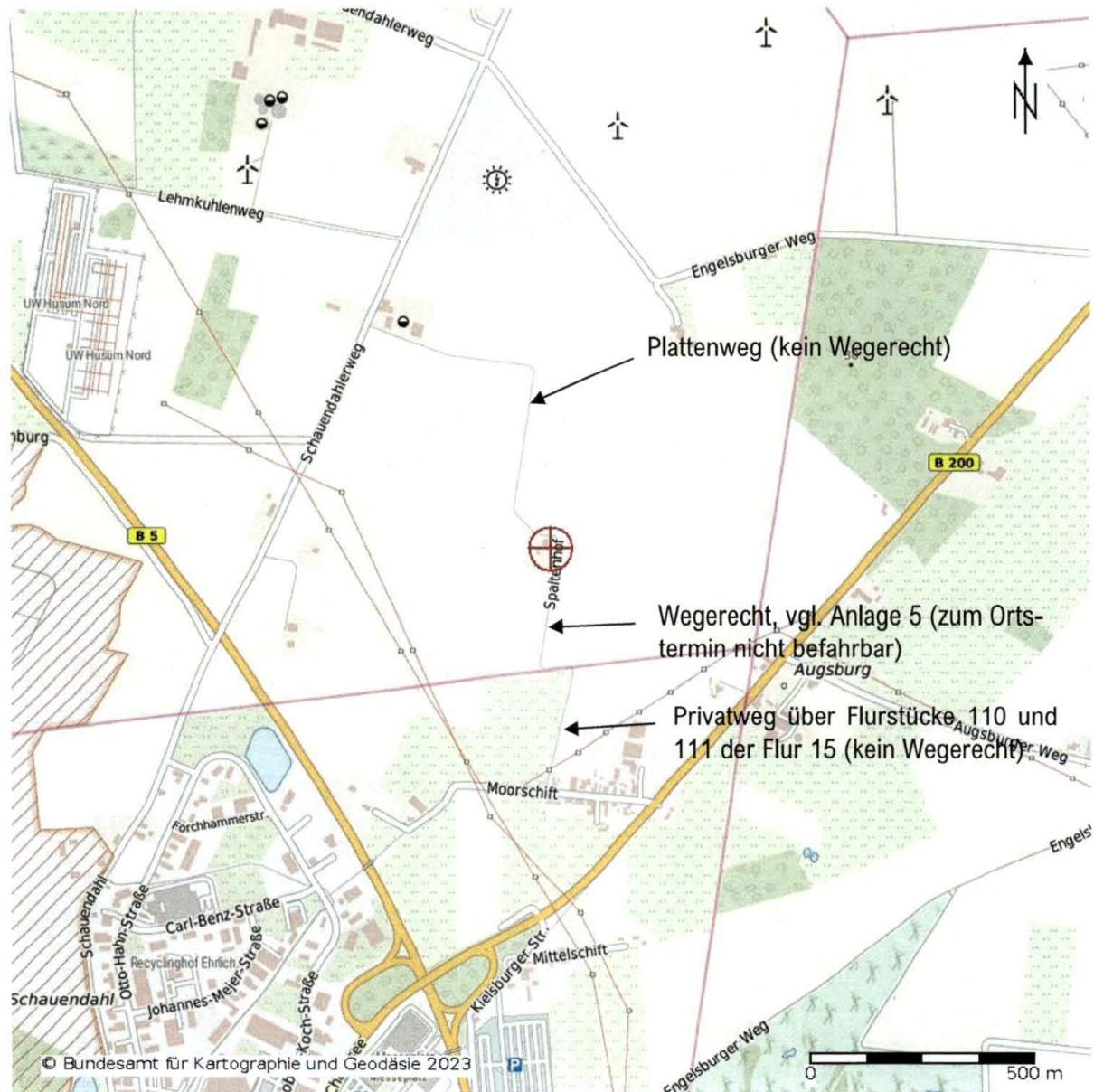


(lizenziert über Sprengnetter Marktdata-Portal)



## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage der zu bewertenden Eigentumswohnung

Seite 1 von 2

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.08.2023

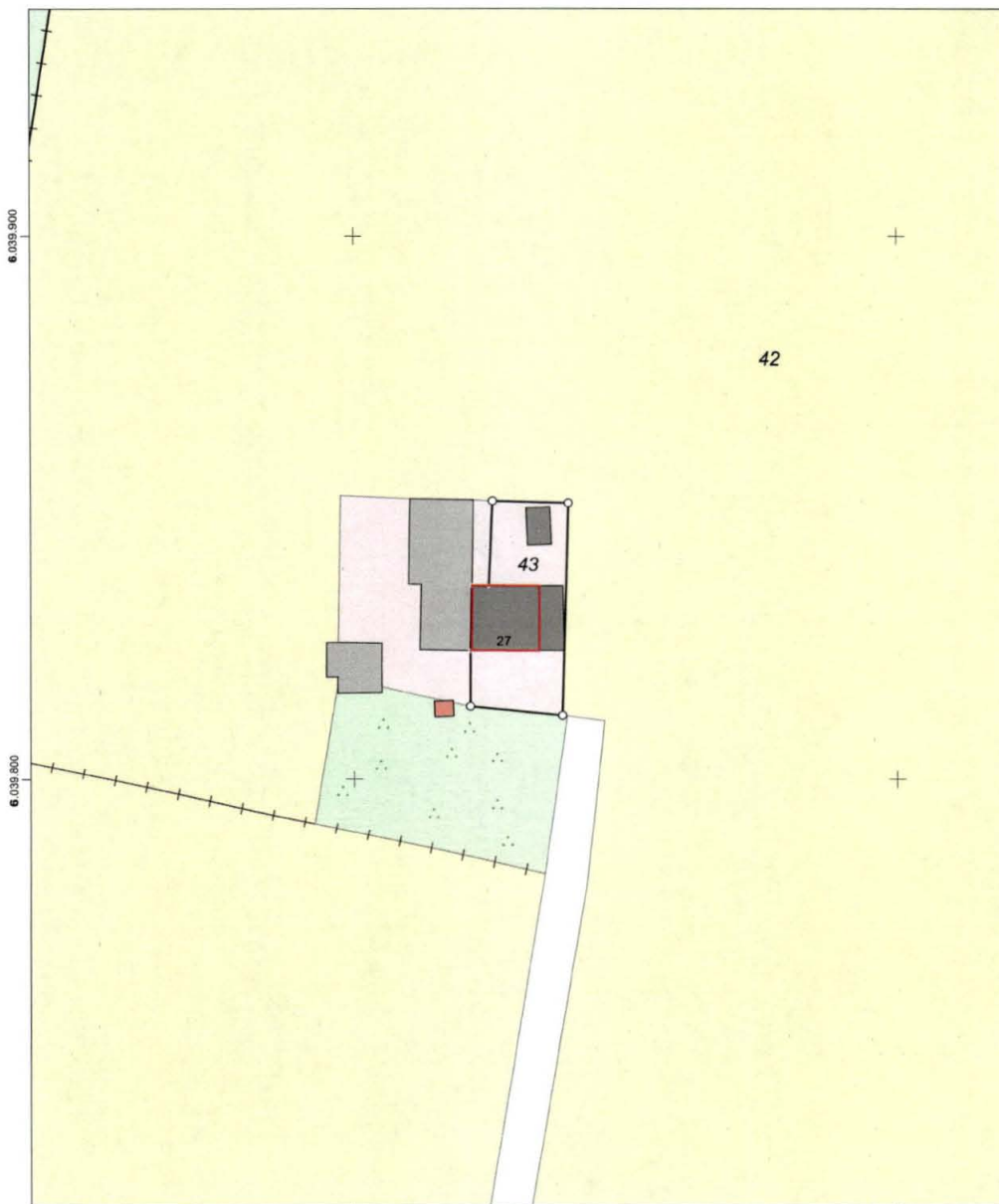
Flurstück: 43  
Flur: 5  
Gemarkung: Horstedt

Gemeinde: Horstedt  
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0  
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de

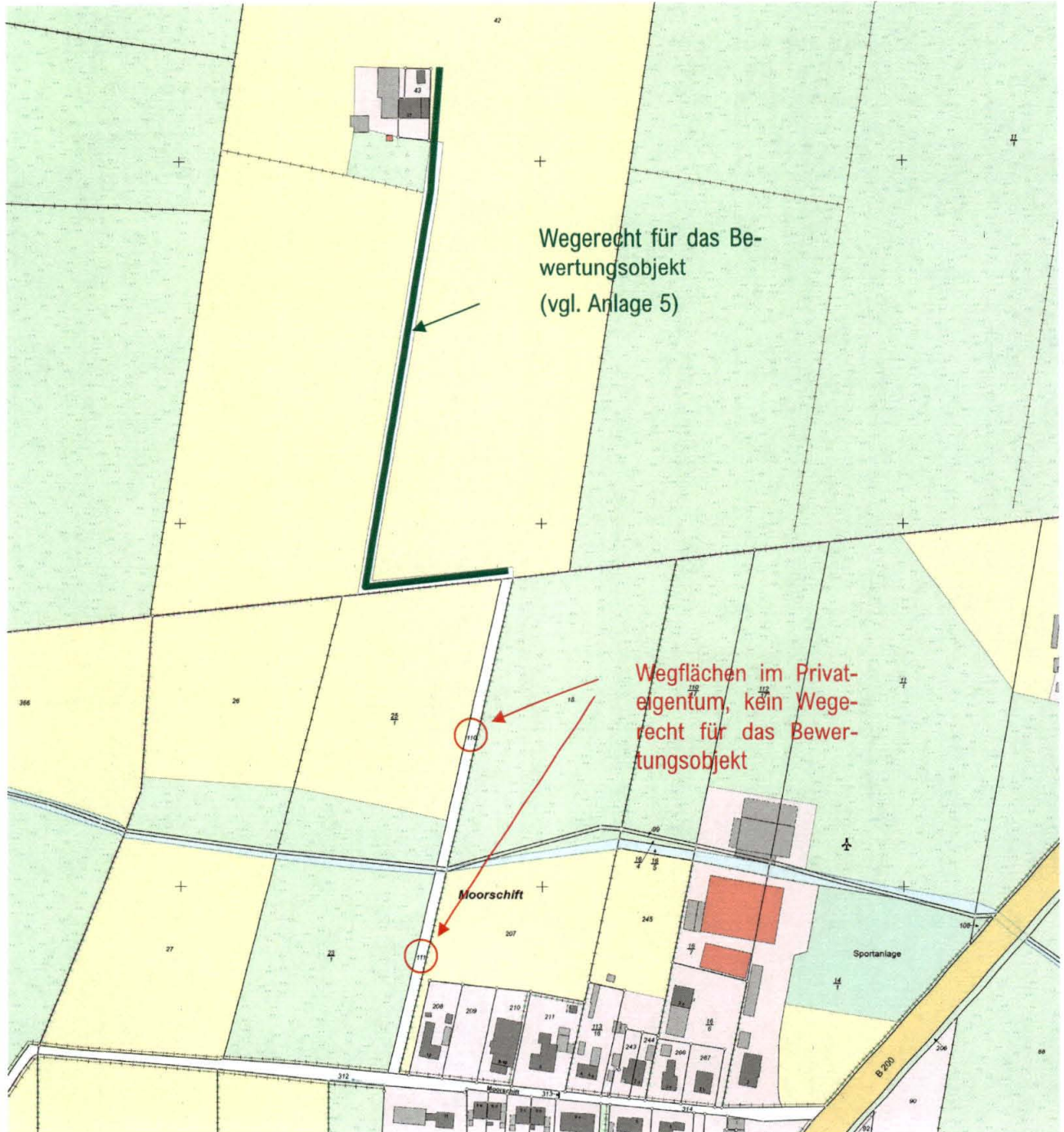


Maßstab: 1:1000 Meter

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

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Darstellung der Zuwegung von Süden her**

Seite 2 von 2





**Anlage 4: Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis**  
 Seite 1 von 1

Amtsgericht Husum		Grundbuch von Horstedt			Blatt 209	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a	b	3	4				
1		Horstedt	005	43	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche, Schauendahler Weg 27	6	17		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erd- und Dachgeschoss. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Horstedt Blatt 208) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 1 (Blatt 208). Dies gilt nicht im Falle des Konkurses und der Zwangsversteigerung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 09.03.1984 Bezug genommen. Übertragen von Blatt 207 und bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher hier eingetragen am 09.04.1984. Wegerecht an dem Flurstück 42 Flur 2 Gemarkung Horstedt, eingetragen im Grundbuch von Horstedt Blatt 84.							

## Anlage 5: Herrschvermerk: Wegerecht

Seite 1 von 2

### § 5

Die in den Wohnungsgrundbüchern von Horstedt Blatt 208 und 209 jeweils eingetragenen Eigentümer sollen ein Wegerecht erhalten an dem Flurstück 42 Flur 5 Gemarkung Horstedt, verzeichnet im Grundbuch von Horstedt Blatt 84. Der genaue Verlauf der hiervon betroffenen Wegefläche ergibt sich aus der beigefügten Vertragsbestandteil bildenden Lageskizze, in welchem sie gelb schraffiert ist. Es soll dieses Wegerecht zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art berechtigen.

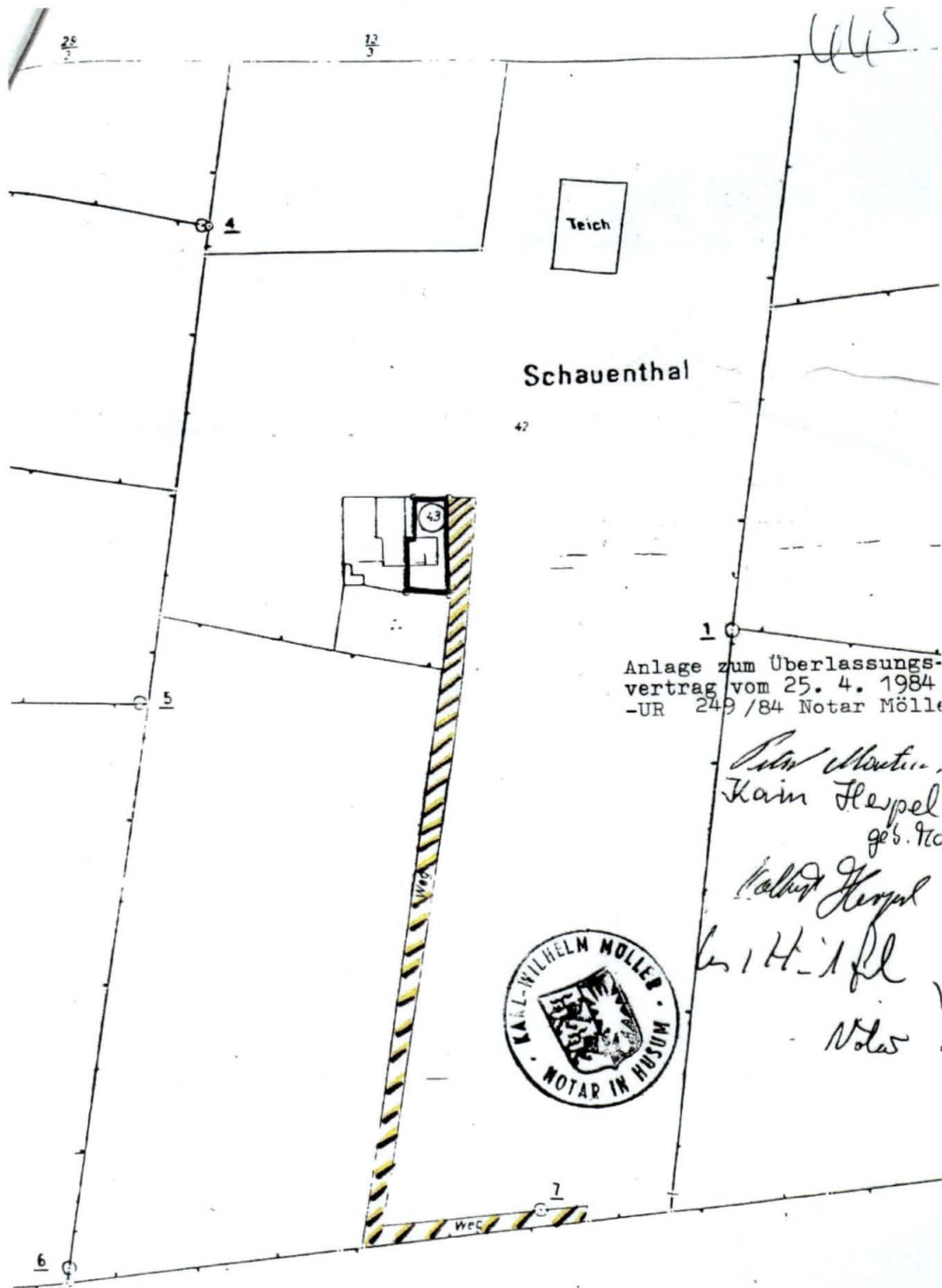
Demgemäß bewilligt und beantragt der Erschienenene zu 1) als Eigentümer des Flurstücks 42 Flur 5 Gemarkung Horstedt die Eintragung eines Wegerechts des vorstehenden Inhalts in Abt. II des Grundbuchs von Horstedt Blatt 84 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungsgrundbücher von Horstedt Blatt 208 und Blatt 209.

Auszug aus der UR 249/1984 des Notars Möller in Husum



**Anlage 5: Herrschvermerk: Wegerecht**

Seite 2 von 2



Auszug aus der UR 249/1984 des Notars Möller in Husum

**Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.11.1975**

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

**ZEICHENERKLÄRUNG**

	GRANZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
	WOHNBAUFLÄCHEN
	GEWISSE BAUFLÄCHEN
	SPILDERGEBIET BUND
	BAU-ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	SCHULE
	KIRCHE
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTL. HAUPTVERKEHRSZÜGE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHEN
	SPIELPLATZ
	SPORTPLATZ
	FRIEDHOF
	PAISANLAGE
	BADEPLATZ

Auszug aus der Zeichenerklärung



**Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 1



**KREIS NORDFRIESLAND  
DER LANDRAT**

als untere Bodenschutzbehörde  
Hauptsachgebiet Wasser, Boden, Abfall



..... Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum .....

per Mail  
Hagge Immobilienbewertung  
z.H. Ulrike Hagge  
Tjärke 6a  
25813 Husum

Ihr Zeichen:

Meine Zeichen: 4.61.6.04

Auskunft gibt: Johann Albrecht

Durchwahl: 04841/ 67662 Fax: 04841/67891662

E-Mail: johann.albrecht@nordfriesland.de

Husum

21.08.2023

**Betreff: Auskunft aus dem Altlastenkataster**  
**Bezug: Ihr Schreiben an den Kreis Nordfriesland vom 09.08.2023**

Sehr geehrte Frau Hagge

für das Grundstück in Horstedt, Schauendahler Weg 27, Gemarkung Horstedt, Flur 005, Flurstück 43 ist hier keine altlastenrelevante Nutzung bekannt. Somit liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Eine Altablagerung ist hier auf diesem Grundstück auch nicht bekannt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Johann Albrecht

.....  
**Hausanschrift**  
Marktstraße 6  
25813 Husum  
**Öffnungszeiten**  
Mo-Fr, 8.30-12.00 Uhr  
Nachmittags nach  
Terminvereinbarung

**Kommunikationsverbindungen**  
Telefon 04841 67-0  
Telefax 04841 67-457  
E-Mail: siehe oben  
Internet: www.nordfriesland.de

**Bankverbindung**  
Nord-Ostsee-Sparkasse  
Konto 3186  
BLZ 217 500 00

.....  
**IBAN / BIC**  
DE67 2175 0000 0000 0031 86  
NOLADE21NOS

**Anlage 8:**  
**Lageplan, Grundrisse und Schnitte**  
Seite 1 von 5

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15. März 1951 (BGBl. I Seite 175) in der heute gültigen  
Fassung

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 + 2  
bezeichneten Wohnungen im Erd- und Dachgeschoß in dem Gebäude  
auf dem Grundstück in Horstede, Grundbuch von Horstede,  
Gemarkung Horstede, Flur 5, Flurstück 13/2, sind in sich  
abgeschlossen.  
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 5 Abs. 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

Auf dem Grundstück wurde 1 Kfz-Abstellplatz, der mit der  
Ziffer 2 bezeichnet ist und eine Garage, die mit der Ziffer  
1 bezeichnet ist, erstellt.

gest. *[Signature]*  
17. MRZ. 1984



Husum, den 17. JAN. 1984  
Az.: 4411-644-20-III

DER LANDRAT  
DES KREISES NORDFRIESLAND  
-Bauverwaltungsabteilung-

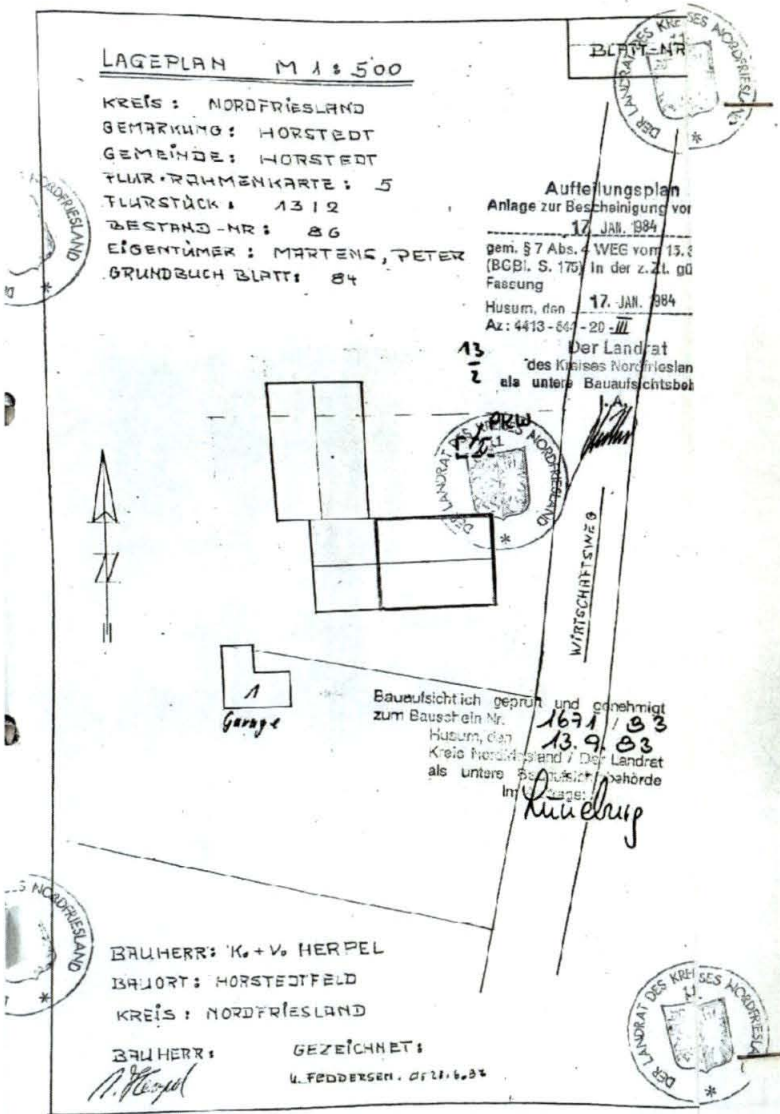
Im Auftrag

*[Signature]*

Folgende Bezeichnung

geändert in  
Blatt: Blatt  
Flur: Flurst. 43

Husum, den 14. MRZ. 1984  
Der Landrat  
des Kreises Nordfriesland  
Bauverwaltungsabteilung  
I. A. *[Signature]*

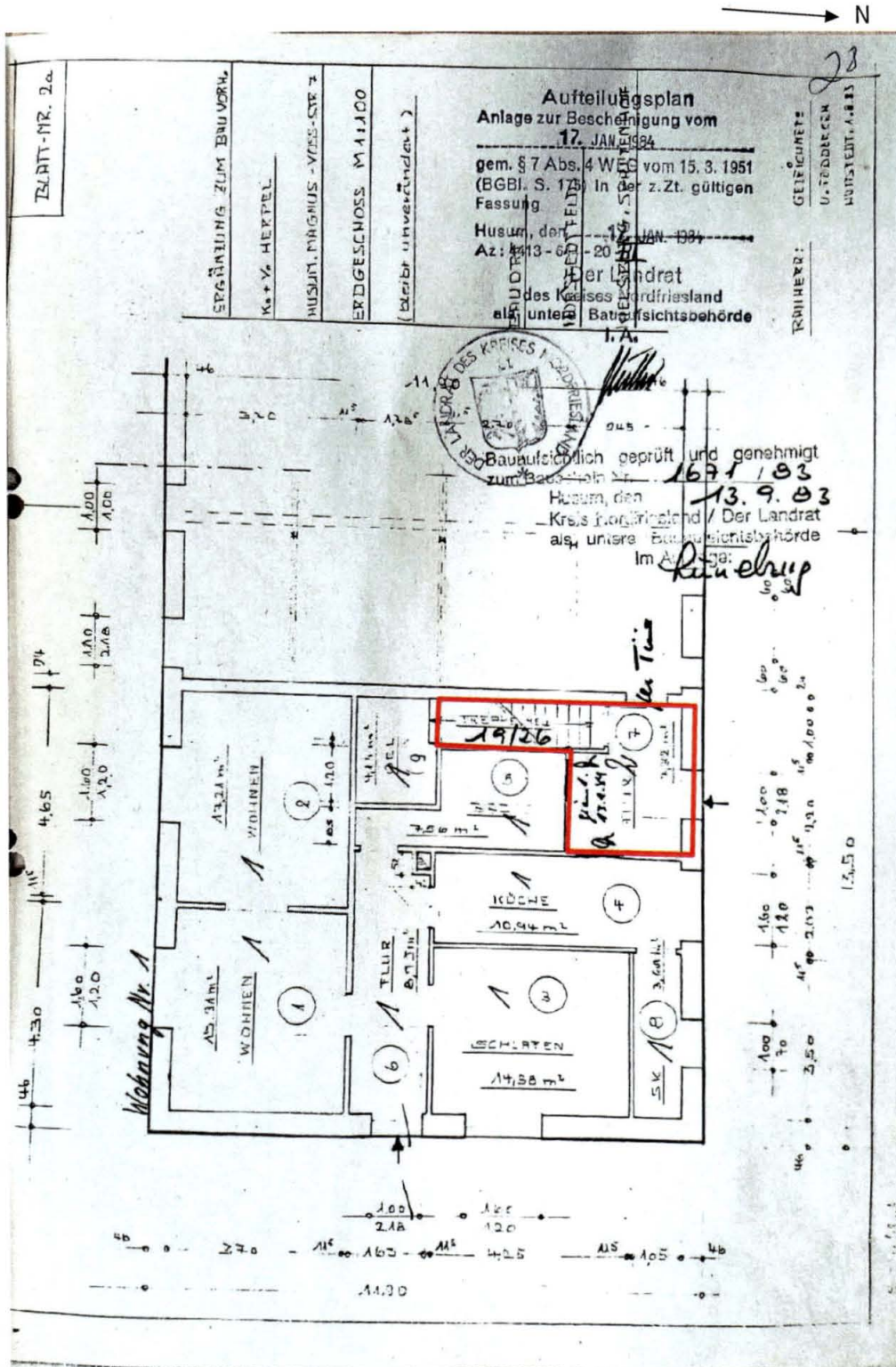


Lageplan  
(aus der Teilungserklärung)



**Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitte**

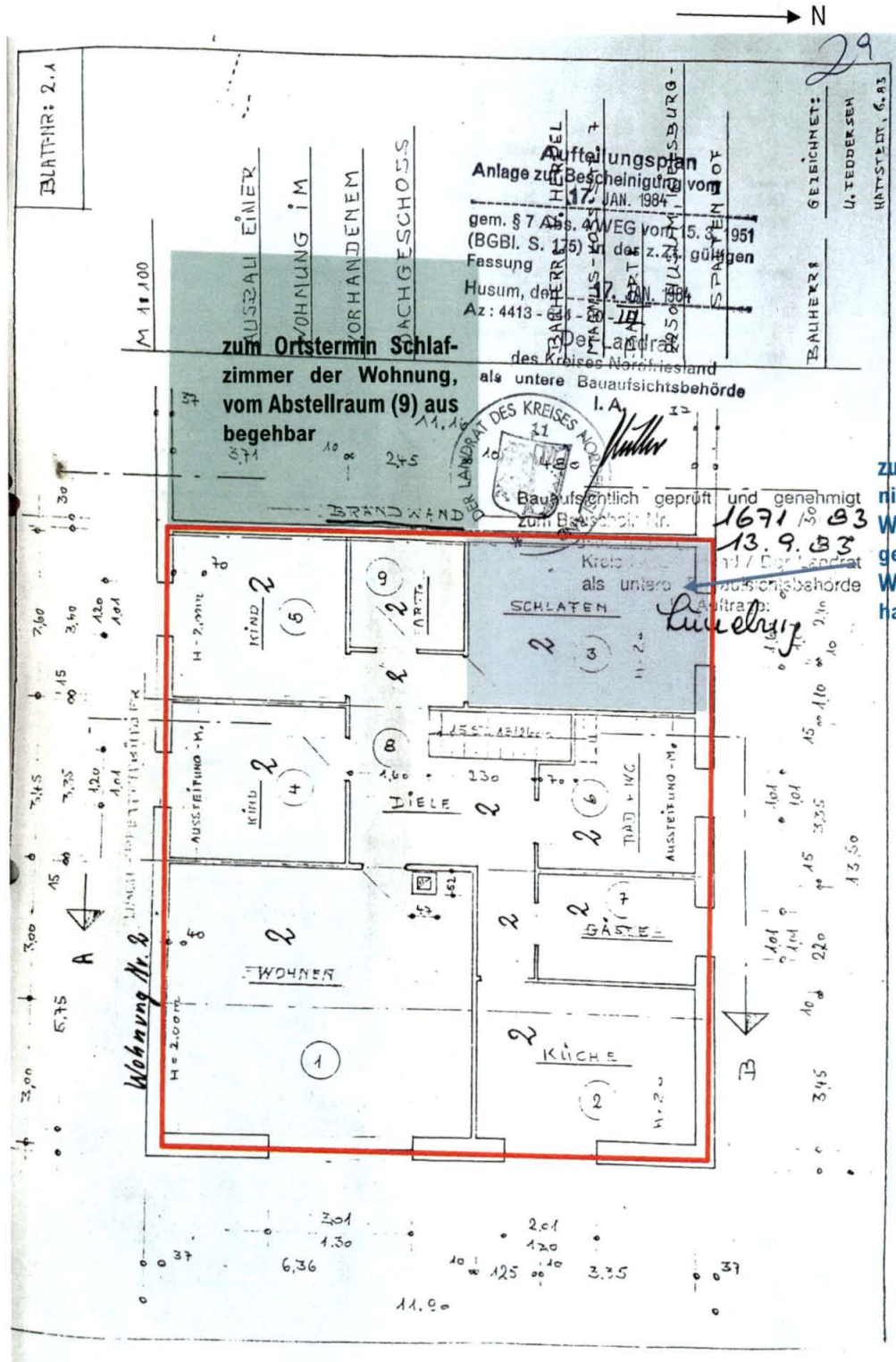
Seite 2 von 5



Grundriss Erdgeschoss, Bewertungsobjekt rot markiert  
(Auszug aus der Teilungserklärung)

**Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 5

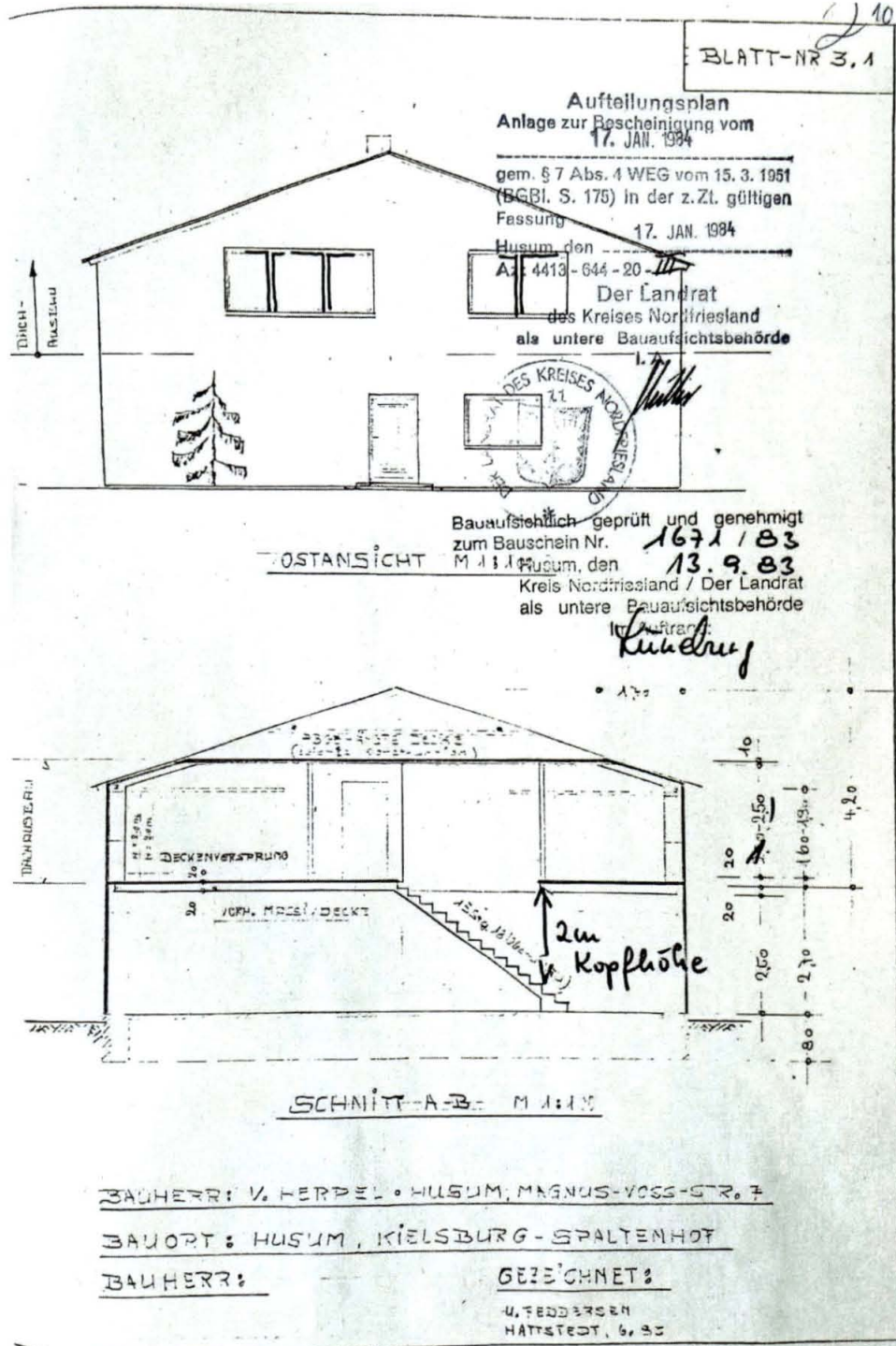


Grundriss Dachgeschoss, Bewertungsobjekt rot markiert  
 (Auszug aus der Teilungserklärung)



**Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitte**

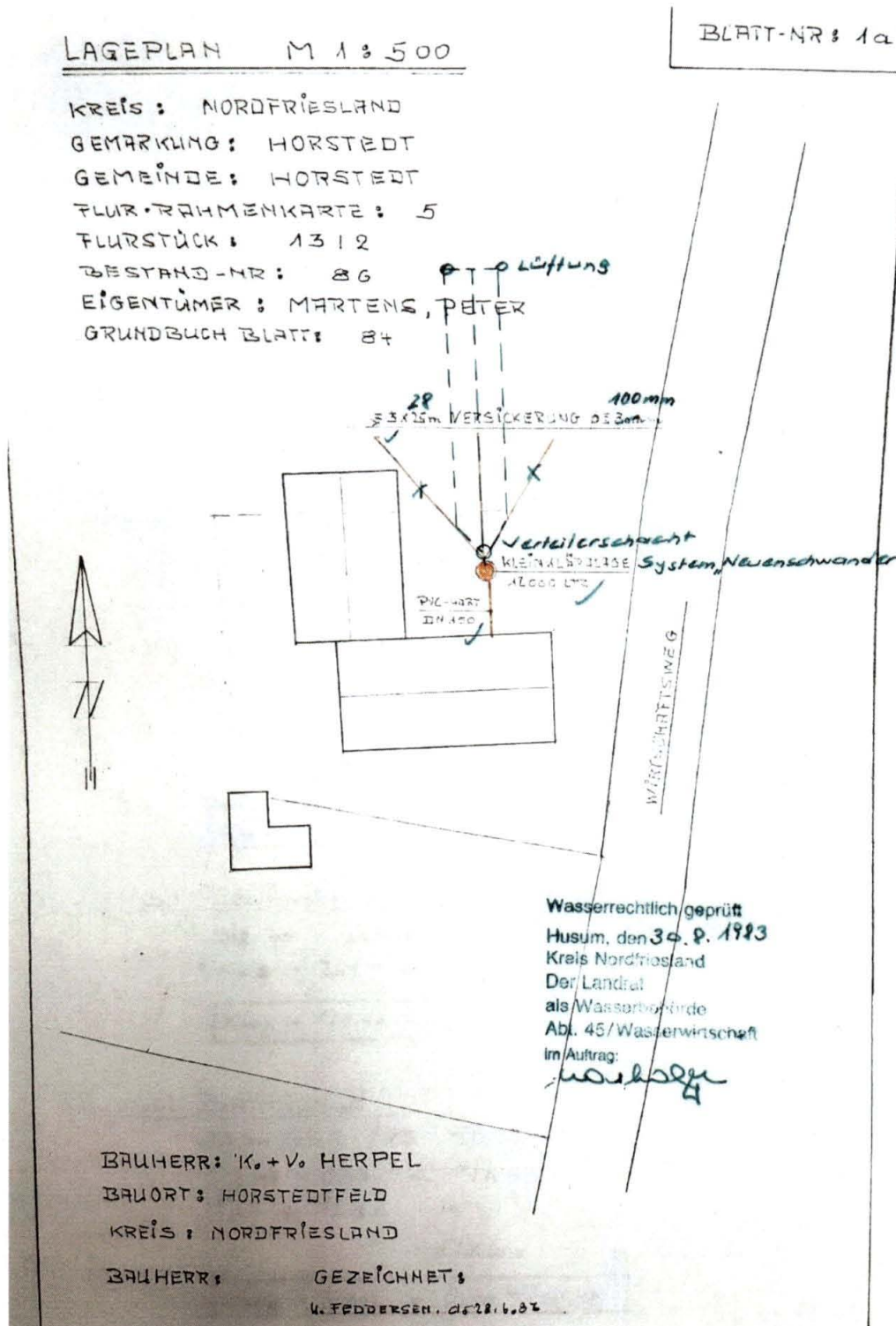
Seite 4 von 5



Ansicht, Schnitt  
(Auszug aus der Teilungserklärung)

### Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Lageplan Kleinkläranlage  
(Auszug aus der Bauakte)



## Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

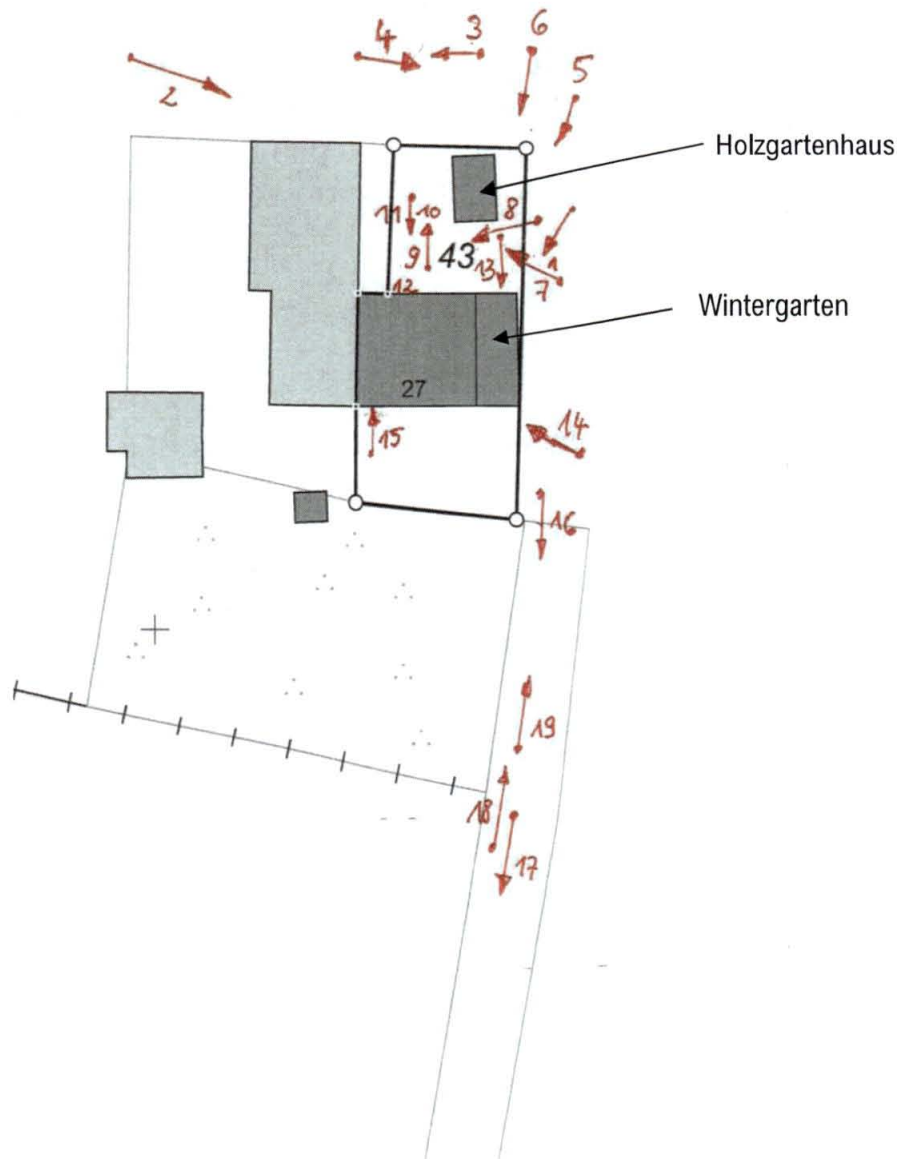
Hinweis: Diese Wohn- und Nutzflächenberechnung dient nur dem Zweck in diesem Gutachten (Verkehrswerteinschätzung) und ist für diesen ausreichend.

Nr. Raum	WF/NF rd.		Bemerkungen
	(gem. Aufmaß Ortstermin)	[m <sup>2</sup> ]	
<u>Erdgeschoss</u>			<u>6,9</u>
0 Hauseingangsflur	6,9	LH rd. 2,2 m, im Grundriss Raum Nr. 7	
<u>Dachgeschoss</u>			<u>110,6</u>
1 Wohnen	30,3	LH rd. 2,37 m, mittiger Träger	
2 Küche	14,8	LH rd. 2,38 m	
3 Schlafen	14,1	LH rd. 2,33 m, zum Ortstermin nicht von der Wohnung aus begehbar (Teil der westlich befindlichen Wohnung oberhalb des Stalls)	
4 Kind	11,0	zum Ortstermin offen zum Wohnzimmer hin (1 Raum)	
5 Kind	8,9	Raum eingeschränkt begehbar, Maße teilweise geschätzt	
6 Bad + WC	8,6	LH rd. 2,35 m	
7 Gäste / Büro	6,8	Raum zum Ortstermin verschossen, Maße geschätzt	
8 Diele	13,9		
9 Abstell	2,2		
<b>Gesamt</b>	<b>117</b>		

Das Schlafzimmer war zum Ortstermin nicht von der Wohnung aus zu erreichen. Die Tür war verbrettert.  
Das Schlafzimmer war zum Ortstermin Teil einer weiteren Dachgeschosswohnung.  
Die Rückwand (Brandwand) des Abstellraumes war zum Ortstermin geöffnet. Dieser diente als Durchgangsraum zu einem weiteren Zimmer, welches nicht Bestandteil dieser Wertermittlung ist.

### Anlage 10: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1





## Anlage 11: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Nordwestansicht



Bild 2: Plattenweg von Norden her mit Blick zum benachbarten Wirtschaftsgebäude

## Anlage 11: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Plattenweg von Norden zum Bewertungsobjekt, Blick zurück



Bild 4: Plattenweg von Norden her zum Bewertungsobjekt



## Anlage 11: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Plattenweg von Norden her zum Bewertungsobjekt



Bild 6: Gartenhaus nördlich des Wohngebäudes

## Anlage 11: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Gartenhaus nördlich des Wohngebäudes



Bild 8: Nordwestansicht des Wohngebäudes mit Blick zur Haustür des Bewertungsobjektes



## Anlage 11: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Blick westlich des Gartenhäuschens in Richtung Norden über die Kleinkläranlage



Bild 10: Deckel der Kleinkläranlage



## Anlage 11: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Nordansicht des Wohnhauses mit Wohnungseingangstür zu Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt)



Bild 12: Wohnungseingang zu Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt)



## Anlage 11: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Nordansicht Wintergarten zu Wohnung Nr. 1



Bild 14: Südostansicht des Gebäudes

## Anlage 11: Fotos

Seite 8 von 10

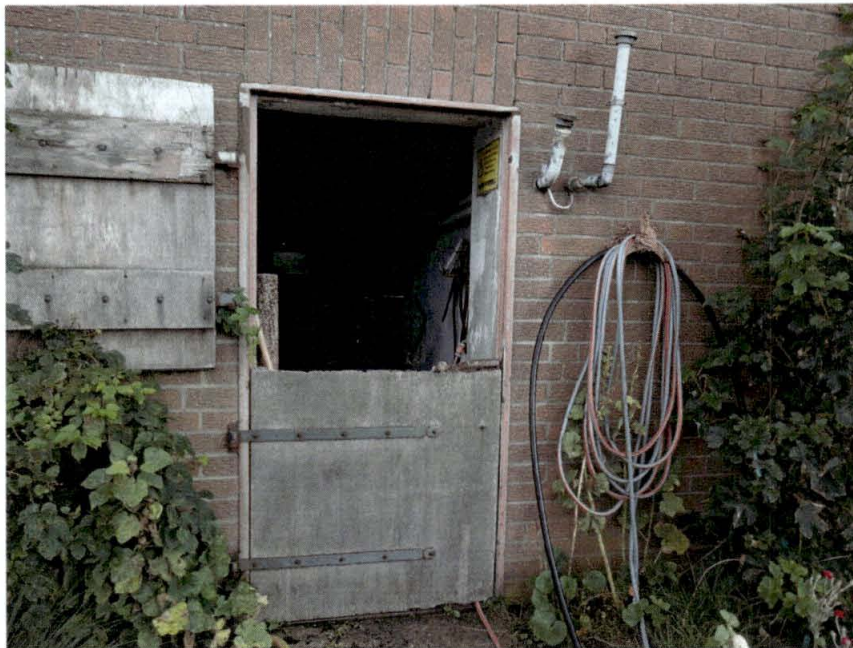


Bild 15: Zugang zum Stall von Süden her, rechts Öltankeinlassstutzen



Bild 16: Weg in Richtung Kielsburg/Moorschift (Wegerecht)



## Anlage 11: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Weg in Richtung Kielsburg/Moorschift (Wegerecht)



Bild 18: Weg von Richtung Kielsburg/Moorschift zum Bewertungsobjekt (Wegerecht)

## Anlage 11: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Weg von Richtung Kielsburg/Moorschift zum Bewertungsobjekt (Wegerecht)