



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE25200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude
und einer Remise

Landweg 7, 25560 Hadenfeld



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 10/25
Ortstermin	03.03.2026
Bewertungstichtag	03.03.2026
Erstellungstag	07.04.2026
Verkehrswert BV-Nr. 1:	290.000,00 Euro
Verkehrswert BV-Nr. 2:	1.200,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen	3
2. Umfang.....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen.....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	9
9.4. Denkmalschutz.....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10. Lagemerkmale.....	11
10.1. Großräumige Lage.....	11
10.2. Kleineräumige Lage.....	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1. Flächen und Maße	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	17
14.1. Bodenwertermittlung	19
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
16. Ertragswertverfahren.....	22
16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete)	22
16.2. Liegenschaftszinssatz	23
16.3. Barwertfaktor.....	24
16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	24
16.5. Ertragswertberechnung	25
16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	25
17. Sachwertverfahren nach NHK 2010	26
17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	27
17.2. Gebäudesachwertermittlung.....	27
17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	28
17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	28
18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
18.1. Verfahrensergebnisse	30
19. Verkehrswert (Marktwert)	30

Fotos

31-41

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Ansichten und Grundriss Remise
5. Querschnitt Remise
6. City Basics Hadenfeld

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	41
Anzahl der Fotos	31

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 14.01.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Hadenfeld Blatt 53 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 und 2 eingetragene Eigentum zu ermitteln.

Für jedes Bestandsverzeichnis ist ein eigener Verkehrswert zu bestimmen. Bei dem Grundstück BV 2 handelt es sich lediglich um eine unbebaute Kleinstfläche von 22 m².

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude bestehend aus einem Wohn- und Stalltrakt. Das Objekt wurde ursprünglich ca. 1900 hergestellt und vor ca. 2 Jahrzehnten modernisiert und um einen Teilausbau des Dachgeschosses erweitert. Für den Teilausbau des Dachgeschosses liegt jedoch keine Baugenehmigung vor. Im Stall befinden sich fünf Pferdeboxen. Derzeit sind dort drei Pferde untergebracht, die nicht im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 2.202 m². Die Wohnfläche beträgt einschl. des ausgebauten Dachgeschosses ca. 200 m² und die Nutzfläche des Stalltraktes ca. 235 m². Weiter befindet sich auf dem Grundstück eine ehemalige Wagen- und Maschinenremise mit seitlichem Fahrzeugunterstand. Für das Grundstück mit der Hausnummer 7a, welche im hinteren Bereich des Grundstückes gelegen ist, besteht ein Überfahrtsrecht.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen 28 K 10/25
Gläubiger VR Bank in Holstein
Schuldner 1)
 2)

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Hadenfeld	Blatt	53
-------------	---------	---------------	-----------	-------	----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Hadenfeld	003	33/2	Gebäude- und Freifläche, Landweg 7	2.180
2		Hadenfeld	003	33/3	Gebäude- und Freifläche, Landweg 9	22

Lage Landweg 7, 25560 Hadenfeld

Eingetragene Eigentümer 1.
 - Anteil 1/2 -
 2.
 - Anteil 1/2 -

Bewertungsobjekt Wohn- und Wirtschaftsgebäude bestehend aus Wohn- und Stalltrakt

Wohnfläche ca. 211,20 m² Wohnhaus

Nutzfläche ca. 235,20 m² Pferdestall mit 5 Boxen und Sattelkammer

Nutzer Eigennutzung

Die Pferde der dienen Hobbyzwecken und der Stall wird unentgeltlich und ohne Einstellvertrag zur Verfügung gestellt.

Fremdeigentum 3 Pferde im Eigentum der :

Der Wert der Pferde kann von mir nicht geschätzt werden.

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Bewertungsverfahren Sachwert- und Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswert 290.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer	1.	
	- Anteil 1/2 -	
	2.	
	- Anteil 1/2 -	
Auftragsdatum	14.01.2026	
Auftragseingang	21.01.2026	
1. Besuchsankündigung	22.01.2026	für 17.02.2026 (verschoben durch)
2. Besuchsankündigung	30.01.2026	für 03.03.2026
Besichtigungsdatum	03.03.2026	
Bewertungstichtag	03.03.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie – WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftenammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguviv Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Hadenfeld		Blatt	53
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Hadenfeld	003	33/2	Gebäude- und Freifläche, Landweg 7	2.180
2		Hadenfeld	003	33/3	Gebäude- und Freifläche, Landweg 9	22

Erste Abteilung

Eigentümer

1.
- Anteil 1/2 -
2.
- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Hadenfeld Blatt 0046 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 26.07.2004 (Notar UR-Nr. 526/04); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 23.08.2004.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht sowie Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Hadenfeld Blatt 0046 BV Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 26.07.2004 (Notar UR-Nr. 526/04); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 23.08.2004.

Nr. 1, 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 31.08.2007.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1, 2

Lastend auf dem Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 1.1 (); Über das Vermögen des Miteigentümers ist die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt. Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Eingetragen auf Ersuchen des Amtsgerichts Itzehoe (Az.: 28 IN 1004/23) am 08.06.2023.

Lfd. Nr. 4 zu BV 1, 2

Lastend auf dem Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 1.1 (); Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 IN 1004/23); eingetragen am 17.08.2023.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 10/25); eingetragen am 01.10.2025.

¹ Lasten und Beschränkungen

Beurteilung

Das Wegerecht verläuft vom Landweg über den Hofplatz westlich entlang des Hauses bis zum Wohnhausgrundstück auf dem Flurstück 33/4 (Haus-Nr. 7a).

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²
Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eigennutzung.

Die Pferde der dienen Hobbyzwecken und der Stall wird unentgeltlich und ohne Einstellvertrag zur Verfügung gestellt.

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung Kein B-Plan-Gebiet.

Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Angaben gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Schenefeld, , vom 23.03.2026.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Schenefeld, , vom 16.03.2026 sind Beiträge und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz bzw. Baugesetzbuch weder offen und in absehbarer Zeit zu entrichten.

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Schenefeld, vom 26.01.2026 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Die Auskunft erstreckt sich auf beide Flurstücke (33/2 und 33/3).

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 23.03.2026) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung

Am 26.01.2026 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.

Am 27.01.2026 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, , folgende Informationen mit:

Flurstück 33/2

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wurde das im Betreff genannte Grundstück wie folgt umweltrelevant genutzt:

01.05.2005 – 12.02.2019 Malerei bzw. Malereibetrieb; Malerei (ab 1931, bis 1995, > 2 Jahre) (vgl. Branchenblatt Malerei); Aktuell: Ja.

Die fachliche Bewertung des Grundstücks ergab, dass nach Aktenlage bei den derzeitigen Gegebenheiten kein Gefahrerfordernis vorliegt. Die Fläche wird somit nicht im Boden- und Altlastenkataster geführt, sondern gemäß § 5 Abs. 3 LBodSchG mit der besonderen Kennzeichnung A2 (Archiv 2 = parameterabhängige Verdachtsentkräftung) archiviert.

Flurstück 33/3

Für die im Betreff genannte Standortadresse liegen mir aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss.

In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.

Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung hat bislang nicht stattgefunden. Im Zuge der Herstellung der Abwasserleitungen wurden neue PE-Rohre verlegt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Steinburg														
Ort und Einwohner	Hadenfeld, rd. 150 Einwohner (Stand 31.12.2024)														
Ortsbeschreibung	Hadenfeld liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein etwa 15 Kilometer nördlich von Itzehoe, zwischen Hamburg und Heide. Nördlich angrenzend befindet sich Schenefeld mit zuständiger Amtsverwaltung.														
Verkehrsanbindungen	Landstraßenanbindung an die B 430 Richtung Schenefeld/Neumünster ca. 500 m entfernt. Autobahnanschlussstelle Schenefeld zur A23 mit Verbindung Heide/Hamburg in ca. 1,5 km Entfernung.														
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr><td>Schenefeld</td><td>3,5 km</td></tr> <tr><td>Itzehoe</td><td>15 km</td></tr> <tr><td>Neumünster</td><td>40 km</td></tr> <tr><td>Heide</td><td>37 km</td></tr> <tr><td>HH- Innenstadt</td><td>72 km</td></tr> <tr><td>HH- Flughafen</td><td>70 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>70 km</td></tr> </table>	Schenefeld	3,5 km	Itzehoe	15 km	Neumünster	40 km	Heide	37 km	HH- Innenstadt	72 km	HH- Flughafen	70 km	Kiel	70 km
Schenefeld	3,5 km														
Itzehoe	15 km														
Neumünster	40 km														
Heide	37 km														
HH- Innenstadt	72 km														
HH- Flughafen	70 km														
Kiel	70 km														
ÖPNV	Pöschendorf ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen. Die Bushaltestelle „Lindenweg“ (Linien 6160 und 6162) in Richtung Itzehoe bzw. Hanerau-Hademarschen (Linie 6160) sowie in Richtung Wacken bzw. Schenefeld (6162) ist ca. 250 m entfernt. Itzehoe bietet die Möglichkeit mit Fernzug- und Regionalbahnanschlüssen Richtung Hamburg/ Westerland weitere Reisen vorzunehmen.														
Wirtschaft	In Hadenfeld selbst sind keine größeren Gewerbebetriebe ansässig. Das Umfeld ist eher landwirtschaftlich geprägt. Arbeitsplatzangebote befinden sich in nächst größeren Gemeinden, Städten bzw. in Hamburg.														

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Ortsdurchgangsstraße mit älteren Wohnhausbebauungen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule in Schenefeld, alle weiteren Schulen in Itzehoe.
Versorgung	Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf im ca. 3,5 km entfernten Schenefeld, weitere umfangreiche Bedarfsdeckung in Itzehoe.
Freizeit	Freizeit- oder Sportmöglichkeiten in umliegenden Gemeinden oder Itzehoe.
Naherholung	Beliebte Ausflugs- und Wanderziele sind der archäologisch bedeutsame Krinkberg. Der Nord-Ostsee-Kanal liegt 15 Kilometer nordwestlich von Hadenfeld. Die Nordseestrände in Meldorf, Büsum, Sankt Peter-Ording sind mit dem Auto in etwa 30 bis 45 Minuten erreichbar.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück, überwiegend eben Das Wirtschafts- und Wohngebäude befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Remise ist zur Straße hin ausgerichtet. Die Zufahrt erfolgt von Nordosten. Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet.
Erschließung	Der Landweg ist ca. 3 m breit, asphaltiert und ohne Hochborde und Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom und Telefon. Glasfaseranschluss befindet sich in der Straße
Befestigungen	Terrasse in roten, rechteckigen Betonpflaster, erdbefestigte Zufahrt, vor dem Stall tlw. Betonbefestigung auch als Mistplatte, unmittelbar vor dem Stall Betonrechteckpflaster
Umfriedungen	Unterschiedlich aus Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, offen oder auch Büsche und Sträucher
Gartenanlage	Große Rasenflächen, einige Büsche, Sträucher und dauergrüne Gewächse sowie Hecken

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist nicht unterkellert und eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden. Im Erdgeschoss des Wohntraktes befinden sich ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit gefangenem Raum im Anschluss, eine Waschküche, ein Bad, ein WC sowie eine Speisekammer. Oberhalb des Wohnbereichs des Erdgeschosses befindet sich das teilausgebaute Dachgeschoss mit 3 Zimmern und Flur. Ein Bodenraum sollte zu einem Bad ausgebaut werden, dies ist bislang nicht geschehen. Eine Treppe wurde von der Diele im EG zum DG neu eingebaut.
------------	--

Der Wirtschaftstrakt besteht im Erdgeschoss aus einem Stalltrakt für Pferde mit separater Sattelkammer, einer Tenne (genutzt als Garage) sowie einem Abstellraum. Im Dachgeschoss befindet sich ein Heuboden.

Baujahr/Baugenehmigungen	Ca. 1900	Geschätztes Baujahr Wohnhaus und Stall
	20.07.1948	BG Wagen- und Maschinenremise
	02.11.1989	Baugenehmigung für Heizöllagerung
Hinweis	Es liegen keine vollständigen Baugenehmigungsunterlagen vor. Es sind lediglich Genehmigungsstempel auf dem Grundriss bzw. Schnitt der Wagenremise vorhanden.	
Veränderungen	Das Dachgeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dennoch ein genehmigungsfähiger Zustand unterstellt. Zum Ausbau lagen keine Baugenehmigungsunterlagen in der behördlichen Bauakte vor. Eine Nachtragsbaugenehmigung halte ich – ohne Gewähr – für realistisch. Die vorgenommenen Veränderungen werden somit als genehmigungsfähig behandelt, und der wohnlich ausgebaut Teil des Dachgeschosses wird bei der Wohnflächenberechnung überschlägig berücksichtigt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20 % von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Auch im Dachgeschoss wird ein Abschlag in Höhe von 20 % aus gleichen Gründen vorgenommen. Ein weiterer, üblicherweise durch Dachschrägen bedingter Abschlag entfällt, da diese erst in ausreichender Höhe ansetzen und die Wohnfläche nicht einschränken. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundfläche Wohntrakt	Erdgeschoss	12,00 x 9,00		
		+ 6,70 x 4,80		
		+ 6,70 x 4,80		
		- 2,10 x 1,80	=	168,54 m ²
	Dachgeschoss	12,00 x 9,00	=	<u>108,00 m²</u>
	BGF Wohntrakt			<u>276,54 m²</u>
Wohnfläche		276,54 m ² x 0,8	=	221,23 m ²
		davon nicht ausgebaut ca.		<u>-20,00 m²</u>
		Gesamt Wfl. rd.		<u>200,00 m²</u>
Bruttogrundfläche Wirtschaftstrakt /Stall		24,00 x 11,00		
		+ 5,00 x 3,00		
		-6,70 x 1,20		
		-6,70 x 4,80	=	<u>238,80 m²</u>
	Nutzfläche	238,80 m ² x 0,8 rd.	=	<u>190,00 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung liegt nicht vor. Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Fassade	Wohntrakt: Wärmedämmverbundsystem, rau geputzt, hellgelb gestrichen, Schornsteinverkleidung und um die Fenster Einfassungen in roten Flachverblendern Stalltrakt: Im Erdgeschoss Putzfassade mit gelblichem Anstrich sowie roter Verblendstein, im Dachgeschossbereich mit roten und hellgrauen Trapezblechen sowie Lichtplatten auf einer Giebelseite
Decken	Im Stallbereich: Kappengewölbedecke zwischen Stahlträgern mit Klinkerfüllung
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit Vollschalung, Trapezbleicheindeckung, Zink- sowie Kunststoffrinnen und -abläufe, Dachüberstände, insbesondere im rückwärtigen Flügel oberhalb des Badezimmers mit maroden Holzunterschlägen
Heizung	Ölbefeuerte BRÖTJE-Heizung (von 2004/2005), zentrale Warmwasserversorgung, Flachheizkörper mit Thermostaten, zusätzliche Fußbodenheizung

Wohntrakt
Erdgeschoss

Haustür	Kunststofftür mit Ornamentverglasung, seitliches Festelement
Innentüren	Weiß, endbehandelte Wabentüren in Holzumfassungszargen
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster von 1996
Treppe ins DG	Metalltreppe mit offenen Holzstufen und Holzgeländer
Eingangsbereich	Beige melierte, großformatige Bodenfliesen, Windfang
Flur	Beige melierte, großformatige Bodenfliesen, holzvertäfelte Decke, von hier aus Treppe ins Dachgeschoss
1 Schlafzimmer rechts vom Flur	Beige rechteckige Bodenfliesen, Doppelflügelkunststofffenster
2 Zimmer links vom Flur	Laminatfußboden, holzvertäfelte Decke, daran anschließend weiterer gefangener Raum mit Teppichboden
Abstellraum	Beige rechteckige Bodenfliesen, mit Durchgang zur Tenne /Garage
Speisekammer	Beige grünliche Flachverblender, Blende ca. 1,50 m hoch, weiß gefliest, kleines Kunststofffenster
Wohnzimmer offen zur Küche	Beige melierte, großformatige Bodenfliesen Kaminofen mit gefliesten Rückwänden
Küche	U-förmige Küche im Landhausstil, helle Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, Edelstahldunstesse, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, freistehender Kühlschrank, beige melierte Arbeitsplatte, furniert mit 2-Loch-Eckspüle, Einhandarmatur, graues Fliesenschild
Hauswirtschaftsraum	Hinter dem Wohnbereich. PVC-Fußboden, Wände teilgefließt, Anschluss für Waschmaschine, Glasbausteinfenster – seitliche Rissbildung und leichter Schimmel, Ausgangsmöglichkeit nach draußen über eine Kunststofftür HWR ist Durchgangsraum zum Bad, außerdem befindet sich hier die Heizungsanlage
Bad	Graue, rechteckige Bodenfliesen, deckenhohe, weiß grau melierte Wandfliesen, holzvertäfelte Decke mit Einbaustrahlern, Wanne über Eck, Dusche mit Glastür, Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Warmwassereicher, zwei Kunststoffornamentfenster, Handtuchheizkörper

Dachgeschoss

Innentüren	Buchefarbene Füllungstüren und Umfassungszargen
Flur	Beige melierte, großformatige Bodenfliesen, tlw. sichtbare Balkenkonstruktion des Daches
Schlafzimmer	Laminatfußboden, Kunststofffenster, tlw. sichtbare Balkenkonstruktion
Kinderzimmer 1	Laminatfußboden, zwei Kunststofffenster, tlw. sichtbare Balkenkonstruktion
Kinderzimmer 2	Laminatfußboden, zwei Kunststofffenster, tlw. sichtbare Balkenkonstruktion
Bodenraum	Ein Raum sollte zu einem Bad ausgebaut werden. Die Arbeiten haben noch nicht begonnen. Zzt. ist es ein ungedämmter Bodenraum. Zugang zum Dachboden oberhalb des Pferdestalls

Stalltrakt

Fußboden	Betonfußboden
Fenster	Stahlsprossenfenster
5 Pferdeboxen	Abmauerung aus Kalksandstein, Holztür, Automatiktränken
Nebenräume	Futterkammer, abschließbare Sattelkammer und WC
WC	Kleinmosaikbodenfliesen, Wandtefliesung, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch

Remise

Fassade	Zu drei Seiten Mauerwerk, Rotstein, eine Seite in Holzständerkonstruktion mit senkrechter Holzdeckelschalung
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Walmdach mit Bitumenbahnabdichtung, Dachrinnen nur in einem Teilbereich
Decke	Abgehängte Decke mit Rigipsplatten - Schimmelbildung, der Schaden wurde jedoch behoben und das Dach mit Teerpappe neu abgedeckt (gem. Eigentümerangaben)
Fußboden	Betonfußboden
Tür/Tor	Kunststofftür, Schwingtor
Fenster	Stahlsprossenfenster
Stromanschluss	Vorhanden
Fahrzeugunterstand	Holzständerkonstruktion, Flachdach mit Trapezblecheindeckung, neben der Remise gelegen – kein Zeitwert

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Bei dem Grundstück handelt es sich um eine alte Hofstelle mit Wohnhaus und einem Nebengebäude. Der Wohnbereich wurde vor ca. 2 Jahrzehnten modernisiert und um einen Teilausbau des Dachgeschosses erweitert. Ein geplanter Badausbau im Bereich des Bodens wurde nicht mehr hergestellt. Der Stalltrakt ist einfach und bietet Platz für 5 Pferde, weiter ist dort ein WC, eine Sattelkammer sowie ein Futter- und Materiallager. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungs- und Reparaturbedarf, insbesondere an den Dachüberständen. Es bestünde ggf. die Möglichkeit Weideland für die Pferde weiterhin zu pachten.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in Hadenfeld mit durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend ältere Wohnhausbebauungen sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung / Marktchancen Für Objekte dieser Art kommen vorrangig Selbstnutzer in Betracht, da die Kombination aus Wohn- und Stalltrakt für Kapitalanleger kein klassisches Renditeobjekt darstellt.

Das Objekt bietet sich insbesondere an für die Tierhaltung, eine Hobbylandwirtschaft sowie teilgewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Lager- oder Werkstattflächen oder eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Pferdestall. Die bauliche und funktionale Verbindung von Wohn- und Wirtschaftsbereich kann hierbei für bestimmte Nutzergruppen einen Mehrwert darstellen.

Weil es sich eher um eine Spezialimmobilie handelt, kommt nur ein kleiner Käuferkreis in Frage, daher wird die Verkäuflichkeit und damit auch die Drittverwendung des Objekts als leicht eingeschränkt bzw. unterdurchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im

Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden, da für die vorliegende Objektart keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskauffälle zur Verfügung steht.

Das Sachwertverfahren wird als vorrangiges, wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da derartige Objekte überwiegend durch Eigennutzer nachgefragt werden und weniger renditeorientiert sind.

Ergänzend wird das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des Ergebnisses angewendet, kommt jedoch aufgrund der eingeschränkten Kapitalanlegereignung nur unterstützend zum Tragen.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Hadenfeld
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	033BW034
Bodenrichtwert	75 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Bodenwertkorrektur wegen abweichender Größe

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 2.202 m² (aufgeteilt in BV-Nr. 1 - Flurstück 33/2 mit 2.180 m² und BV-Nr. 2 - Flurstück 33/3 mit 22 m²) und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 800 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Jedoch wird die Bezugsgröße, die für reine Wohnhausgrundstücke gilt auf eine sog. Umgriffsfläche erhöht, denn neben dem Wohnhaus ist der Wirtschaftstrakt mit dem Stall auf dem Grundstück. Als sachgerecht wird hier eine Umgriffsfläche gewählt von 1.200 m².

Bodenwertkorrektur wegen abweichender Zuschnittsmerkmale

Das Grundstück hat einen ungünstigen Zuschnitt, weshalb das Gebäude im Bereich des Stalls im Nordosten sehr dicht an der Grundstücksgrenze liegt. Eine Umfahrung mit einem Fahrzeug ist auf dieser Seite nicht möglich. Es erfolgt ein sachgerechter Abzug in Höhe von 5% (Faktor 0,95)

Modell: nicht GFZ-bereinigt
 Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter
 Formel = $7,492 \times^{-3072}$

Bodenrichtwert			Angepasster Bodenrichtwert		
Fläche BRW	Faktor	BRW/m²	Fläche BWO		BWO/m²
1.200 m²	0,95	75 €/m²	2.202 m²		62 €/m²
Wert eingeben		Wert eingeben	Wert eingeben		angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $62 \text{ €/m}^2 / 75 \text{ €/m}^2 = 0,8267$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²			75,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.03.2026	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Wohnen	Wohnen /Stall	1,000	angep. d. Umgriffsfläche
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,8267	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	unregelmäßig	0,950	siehe Erläuterungen
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			58,90 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert BV-Nr. 1 Flurstück 33/3		2.180	128.402,00 €	
Bodenwert BV-Nr. 2 Flurstück 33/2		22	1.295,80 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Fertigstellung: Ca. 1900
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz Wohnhaus) – 30 Jahre (Modellansatz Stall)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 2-5 Punkte
- Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, bestehend aus einem Wohn- sowie einem Stalltrakt. Für Wohngebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt, während für Stallgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt wird (Anlage 22 BewG).

Aufgrund der konstruktiven Verbindung beider Gebäudeteile ist jedoch von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen. Im Falle einer grundlegenden baulichen Maßnahme, insbesondere eines Abbruchs, würden beide Gebäudeteile gemeinsam betroffen sein. Eine getrennte Betrachtung der Nutzungsdauern erscheint daher nicht sachgerecht.

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausführung und Qualität, die überwiegend dem Standard eines Einfamilienhauses entspricht, wird für das Gesamtobjekt eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Auf dieser Grundlage erfolgt auch die Ableitung der Restnutzungsdauer.

Das Gebäude hat seine rechnerische Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. überschritten.

Abweichend von der rechnerischen Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen Zustands und der Beschaffenheit eine Restnutzungsdauer sachverständig geschätzt und angehalten zu: 25 Jahren.

Des Weiteren befindet sich eine ehemalige Wagen- und Maschinenremise auf dem Grundstück. Dieses Gebäude ist ca. 78 Jahre alt und verfügt über keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr und damit über keinen Zeitwert, sie wird daher in der Bewertung nicht mehr berücksichtigt.

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Hadenfeld hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 eine Berechnungsmethode zur Ermittlung der durchschnittlichen Wohnmiete angegeben. Hierbei wird aus den unterschiedlichen Teilbereichen Lage, Zustand und Baujahr ein Mittelwert zur Wohnmiete gebildet.

Beispiel zur Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnmiete (Mittelwert):

Wohnung, 70 m² WF, Itzehoe, gute Lage, (fiktives) Baujahr 1990, guter Gebäudezustand

Lage		Zustand		Baujahr		Wohnmiete
7,30 €/m ²	+	7,80 €/m ²	+	7,50 €/m ²	=	ca. 7,50 €/m ²

Für diese Immobilie werden folgende Berechnungsgrundlagen angewendet:

Wohnfläche:	Ca. 200 m ²
Amtszugehörigkeit:	Schenefeld
Baujahr - modifiziert:	2025 + 25 J. RND – 80 J. GND = 1970
Zustand:	Mittel

⁵ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Lage:	5,35 €/m ²
Zustand:	4,70 €/m ²
Baujahr:	<u>5,15 €/m²</u>
Wohnmiete i.M.:	5,06 €/m ²

Aufgrund des baulichen Zustands und der objektspezifischen Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung, dass den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg ein Auswertungszeitraum von 2020 bis 2024 zugrunde liegt, wird ein Zuschlag von rd. 1,00 €/m² angesetzt.

Daraus ergibt sich eine anzusetzende Nettokaltmiete für das Wohnhaus von: 6,00 €/m²

Darüber hinaus ist der Stalltrakt in die Mietbewertung einzubeziehen. Für derartige Nutzungen weist der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg keine gesonderten Durchschnittsmieten aus. Auf Grundlage vorliegender Vergleichswerte für Stallungen und vergleichbare Objekte im Kreisgebiet wird hierfür eine Nettokaltmiete angesetzt von: 3,00 €/m²

16.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20 %
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	3,6 % (RND 45 Jahre - 155 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 - 2024 zu:	2,8 % (RND 45 Jahre - 94 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	2,9 %

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 70 €/m² und 80 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 1,16 – 1,11 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024. Da das Bodenrichtwertniveau bei 75 €/m² liegt, wird ein Anpassungsfaktor in Höhe von 1,14 gewählt.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,8 % x 1,14 = rd. 3,2 %

Da es sich in diesem Fall um kein klassisches Einfamilienhaus handelt, sondern um ein Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Wirtschaftstrakt, erfolgt eine weitere Anpassung des Liegenschaftszinssatzes. Grundsätzlich ist die Marktgängigkeit bei Einfamilienhäusern größer als bei Grundstücken dieser Art, weshalb ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,8 Prozentpunkten erfolgt. Somit ergibt sich für die weitere Berechnung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von: $3,2 \% + 0,8 \% = 4,0 \%$

16.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	4,00
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	15,62

16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁶.

⁶ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)

Verwaltungskosten	367 € jährlich je Wohngebäude
Instandhaltungskosten	14,40 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche (Wohntrakt) 7,20 € jährlich pro Quadratmeter Nutzfläche (Stalltrakt)
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Wohntrakt	200	6,00	1.200,00	
Stalltrakt	190	3,00	570,00	
	390		1.770,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete):				21.240,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltungskosten Wohnen	14,40 €	/m²	2.880,00 €	
Instandhaltungskosten Stall	7,20 €	m²	1.368,00 €	
Verwaltungskosten	3,00	%	637,20 €	
Mietausfallwagnis	2,00	%	424,80 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			25,00%	5.310,00 €
vorläufiger Jahresreinertrag				15.930,00 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				15.930,00 €
Liegenschaftzinssatz		4 %		
rentierl. Bodenwert(anteil)			128.402,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				5.136,08 €
Gebäudeertragsanteil				10.793,92 €
x Barwertfaktor			15,62	168.601,03 €
+ Bodenwert				128.402,00 €
vorläufiger Ertragswert				297.003,03 €

16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftzinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftzinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der

Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁷. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 17 %

- 18.1.2 – Pferdeställe
- Standardstufe: 3 (von 3 – 5)
- Kostenkennwert: 365 €/m²
- Korrekturfaktor: 1,20 (bei einer BGF von ca. 250 m²)
- Angepasster Kostenkennwert: 365 €/m² x 1,20 = 438 €/m²
- einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 12 %

⁷ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	201
Dach		1,00				15	131
Fenster und Außentüren		1,00				11	96
Innenwände und -türen		1,00				11	96
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	96
Fußböden		1,00				5	44
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	79
Heizung		1,00				9	79
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	53
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	875
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							875
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	875

17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Wohnen	Stall
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	25
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	69
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	875	438
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2025	Faktor	1,906	1,906
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.668	835
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	277	239
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	462.036	199.565
Alterswertminderung linear in Euro	€	-318.805	-137.700
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	143.231	61.865
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	143.231	61.865
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	205.096	

17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen, Remise sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.500,00 €

17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	128.402,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	205.096,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.500,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	340.998,00 €

17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzielttem Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Auswertezeitraum	2020 - 2024
Bodenwertniveau ca.	65 €/m ²
Sachwert ca.	350.000 €
Sachwertfaktor	0,94
Korrekturfaktor Lage	0,94 (Amt Schenefeld)
Korrekturfaktor Jahr	0,94 (für 2024)

Angepasster Sachwertfaktor $0,94 \times 0,94 \times 0,94 = 0,83$

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf ein klassisches Einfamilienhaus. Da es sich in diesem Fall um kein klassisches Einfamilienhaus handelt, sondern sich neben dem Wohnhaus auch noch ein Wirtschaftstrakt mit einer Stall auf dem Grundstück befindet, wird der Sachwertfaktor um 0,07 Punkte höher angehalten.

Gewählter Sachwertfaktor 0,90

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
340.998,00 €	x	0,90	=	306.898,20 €

18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Im Innenbereich besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Erneuerung von Wand-, Decken- und Bodenbelägen. Darüber hinaus wurden marode Dachüberstände festgestellt, die instand zu setzen bzw. zu erneuern sind. Weiter sind vorhandene Feuchtigkeitsspuren sowie Schimmelbildungen zu beseitigen, wobei in diesem Zusammenhang auch die Ursachen nachhaltig zu beheben sind.

Hierfür ist es marktgerecht, einen pauschalen Abzugsbetrag vorzunehmen in Höhe von: 15.000,00 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand herzustellen. Eine vollständige Instandsetzung und ein zeitgemäßer Ausbau verursachen erheblich höhere Kosten.

18.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	297.003,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	282.003,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	306.898,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	291.898,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Hadenfeld Blatt 53 im Bestandsverzeichnis Nr. 1, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Objekte dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

290.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

Die Wertermittlung für das Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Hadenfeld Blatt 53 im Bestandsverzeichnis Nr. 2, erfolgte über das mittelbare Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte. Der Verkehrswert wird geschätzt zu rd.:

1.200,00 €

(in Worten: eintausendzweihundert Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 07.04.2026 tk/ps





Stalltrakt / Südwestansicht



Mistplatte



Hauseingang /hinten Nachbarhaus 7a



4. Zufahrt mit Wegerecht



5. Giebel Wohnhaus m. Terrasse



6. Marode Dachüberstände



7.

Fehlende/gebr. Flachverblender



8.

Garten



9.

Nordwestansicht



10.

Dito – Stalltrakt



11.

Marode Dachüberstände



12.

Küche



13. Kaminofen



14. Raumecke Waschküche /Schimmel



15. Bad



16. Warmwasserspeicher



17. Pferdeboxen



18. Dito



19. Dito



20. Lagerfläche



21. Dito



22.

Sattelkammer



23.

WC im Stalltrakt



24.

Tenne /Garage



25. Leiter ins DG



26. Heuboden



27. Dito



28.

Remise



29.

Dito



30.

Innenaufnahme Remise



31.

Fahrzeugunterstand

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25560 Hadenfeld, Landweg 7



Geoport



07.04.2026 | 04168548 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.10.2025

Flurstück: 33/2 und weitere
Flur: 3
Gemarkung: Hadenfeld

Gemeinde: Hadenfeld
Kreis: Steinburg

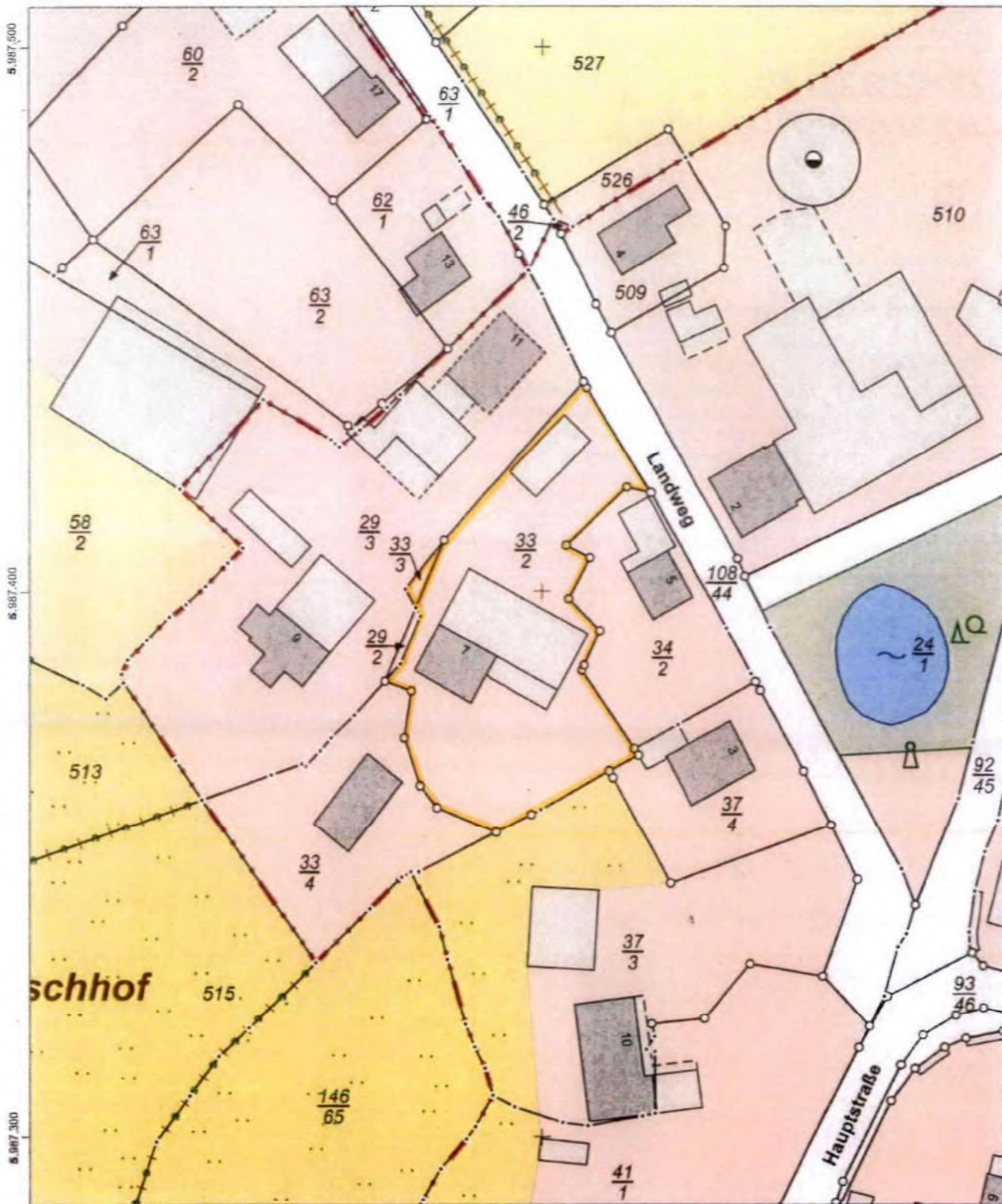
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1:1.000)

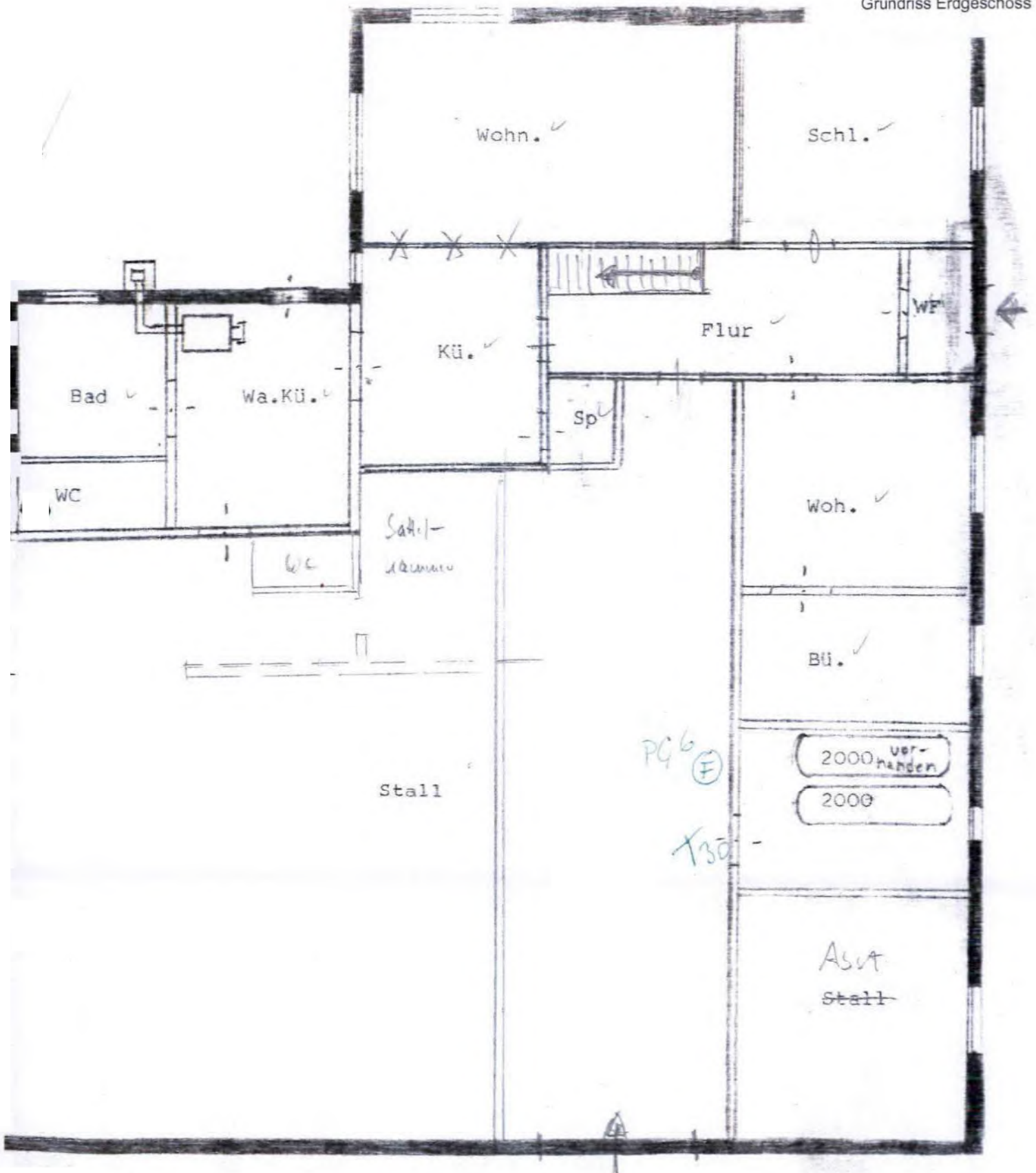
E-Mail: Poststelle-



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 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).





Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt

2. Nov. 1989

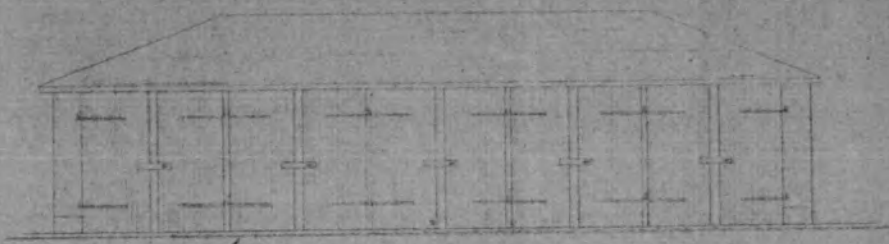
Grundriß Erdgeschoss

M 1 : 100

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde

ZEICHNUNG ZU EINEM WAGEN - UND MASCHINE

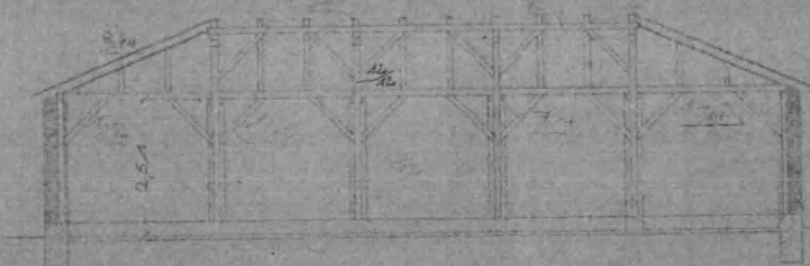
M. 1:100



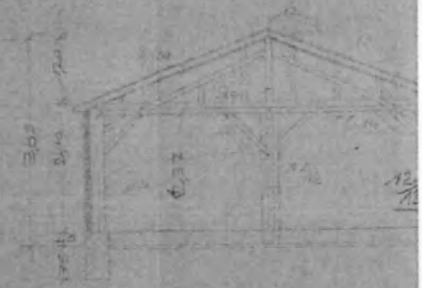
VORDERANSICHT



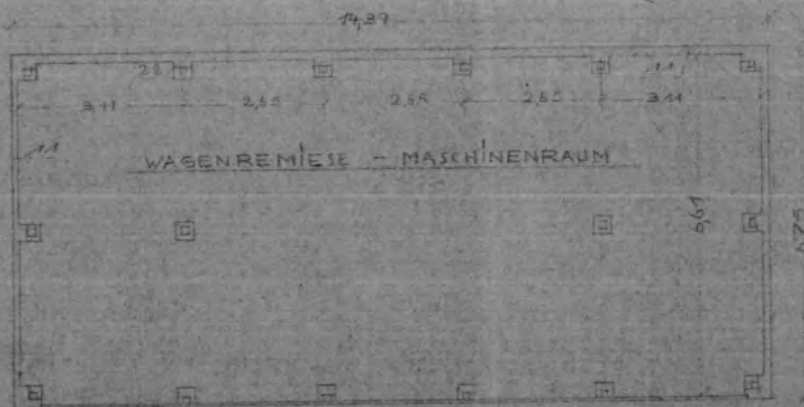
SEITENANSICHT



LÄNGENSCHNITT



QUERSCHNITT



GRUNDRISS

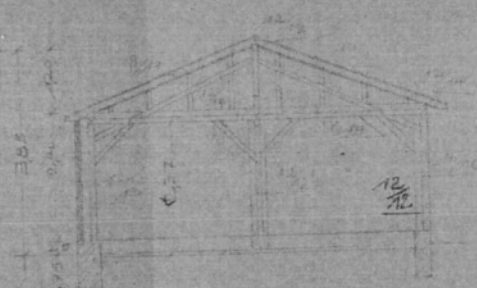
HÄHN

UND MASCHINENSCHUPPEN FÜR

100



GIEBELANSICHT



QUERSCHNITT



Genehmigt durch Bensheim Nr. 11/381/48
vom 30.7.48



HADENFELD, DEN 20.5. 1948

DER BAUHERR:

DER PLANVERFERTIGER:

Bürgermeister

Baupolizeilich geprüft.
Itzehoe, den 19.
Landesbezirksbauamt

Reg.-Bauamt in Itzehoe

CityBasics

25560 Hadenfeld, Landweg 7



Geoport

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (144)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25560
Gemeindeschlüssel	01061033

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

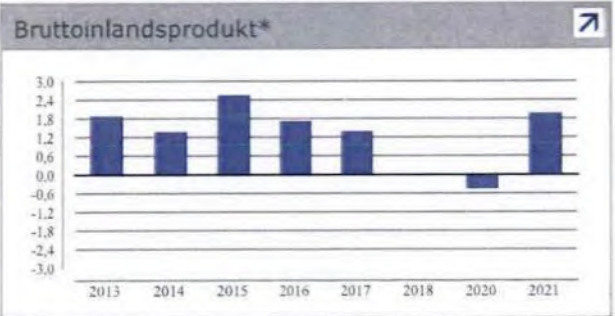
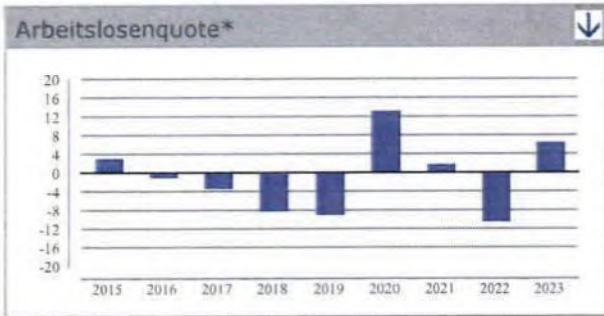
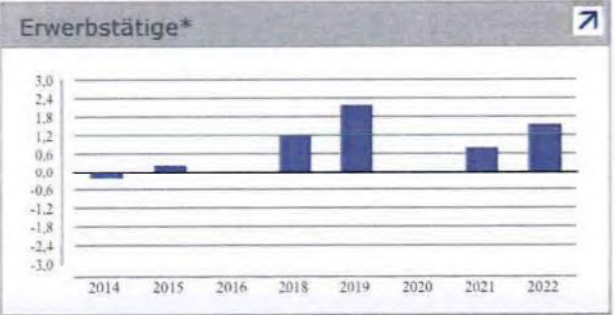
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026