



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](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

## WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus,  
Nebengebäuden und Garten- /Grünland  
Schulstraße 36, 24616 Brokstedt



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 11/25
Ortstermin	08.07.2025
Bewertungsstichtag	08.07.2025
Erstellungstag	09.09.2025
Verkehrswert BV Nr. 7	280.000,00 Euro
Verkehrswert BV Nr. 8	7.200,00 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
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1. Baurecht .....	7
9.2. Beiträge und Abgaben .....	8
9.3. Baulasten.....	8
9.4. Denkmalschutz .....	8
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort .....	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10. Lagemerkmale .....	10
10.1. Großräumige Lage.....	10
10.2. Kleinräumige Lage .....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	12
12.1. Flächen und Maße.....	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung .....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	16
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	21
16. Ertragswertverfahren .....	22
16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	22
16.2. Liegenschaftszinssatz .....	23
16.3. Barwertfaktor .....	23
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.....	28
17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	28
17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	28
18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
18.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29
19. Verkehrswert (Marktwert) .....	30

Fotos

31-42

## 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 Skizze Erdgeschoss
4. Grundriss Skizze Dachgeschoss
5. Flurstücks- und Eigentumsnachweise (3 Seiten)
6. City Basics Brokstedt

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	42
Anzahl der Fotos	35

## 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 12.06.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Brokstedt Blatt 569 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Im Grundbuch sind die Flurstücke 24/1 und 30/1 in einem Bestandsverzeichnis (BV 7) enthalten und das Flurstück 28 ist im Bestandsverzeichnis 8 (BV 8) verzeichnet. In Zwangsversteigerungsverfahren sind die Grundstückswerte der einzelnen Bestandsverzeichnisse gesondert festzustellen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein massives, nicht unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und die andere im Dachgeschoss mit separatem Eingang. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über eine Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup>, wovon 110 m<sup>2</sup> auf die Erdgeschoss- und die verbleibenden 93 m<sup>2</sup> auf die Dachgeschosswohnung entfallen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Nebengebäude mit Carport, Wintergarten und Schuppenbereich. Die landwirtschaftliche Fläche besteht aus einer Streuobstwiese und Grünland, das derzeit als wilde Wiese bezeichnet werden kann, zudem ist ein Klärteich vorhanden.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt und die andere Wohnung im Dachgeschoss steht leer.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Dreikammerkläranlage mit angeschlossenem Klärteich und die Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen.

## 4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 11/25
Antragstellerin	
Antragsgegner	1) 2) 3)

### Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	Itzehoe	<b>Grundbuch von</b>	Brokstedt	<b>Blatt</b>	569
--------------------	---------	----------------------	-----------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
7	1 – 6	Brokstedt	006	24/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Schulstraße 36	5.284
		Brokstedt	006	30/1	Landwirtschaftsfläche, Moorstück	1.310
8		Brokstedt	006	28	Landwirtschaftsfläche, Moorstück	1.802

Lage Schulstraße 36, 24616 Brokstedt

Eingetragene Eigentümer	1. - Anteil 1/4 -
	2. - Anteil 1/4 -
	3. - Anteil 1/4 -
	4. G - Anteil 1/4 -

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus, Nebengebäude, landwirtschaftliche Flächen (Grün-/Gartenland)
------------------	--

Wohnfläche ca.	Erdgeschosswohnung	110 m <sup>2</sup>
	Dachgeschosswohnung	93 m <sup>2</sup>

Nutzfläche ca.	Schuppenanbau	77,40 m²
	Nebengebäude	113,40 m²
	Carport	44,10 m²
	Holzschuppen	9,45 m²

Nutzer	Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Erdgeschoss wird bewohnt von dem Miteigentümer . Die Dachgeschosswohnung ist leerstehend.
--------	---

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb ☐ Nicht vorhanden ☒

Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
------------------	--------------------

Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, mittelbares Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte
---------------------	---

Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren, Bodenrichtwerte	mittelbares	Vergleichswertverfahren	über
----------------------------	---------------------------------------	-------------	-------------------------	------

Verkehrswerte	BV Nr. 7:	280.000,00 €
	BV Nr. 8:	7.200,00 €

## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eingetragene Eigentümer	1. - Anteil 1/4 - 2. - Anteil 1/4 - 3. - Anteil 1/4 - 4. - Anteil 1/4 -	
Auftragsdatum	12.06.2025	
Auftragseingang	18.06.2025	
1. Besuchsankündigung	20.06.2025	für 08.07.2025
Besichtigungsdatum	08.07.2025	
Bewertungsstichtag	08.07.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Rechtsanwalt (für ) (Lebensgefährte von )  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, Vorschriftensammlung (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 2024/25, 25. 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 (Reguvis 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	ltzehoe	Grundbuch von	Brokstedt			Blatt	569
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
7	1 – 6	Brokstedt	006	24/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Schulstraße 36	5.284	
		Brokstedt	006	30/1	Landwirtschaftsfläche, Moorstück	1.310	
8		Brokstedt	006	28	Landwirtschaftsfläche, Moorstück	1.802	

#### Erste Abteilung

Eingetragene Eigentümer

1.  
- Anteil 1/4 -
2.  
- Anteil 1/4 -
3.  
- Anteil 1/4 -
4.  
- Anteil 1/4 -

#### Zweite Abteilung<sup>1</sup>

Eintragungen

#### Lfd. Nr. 7,8 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht ltzehoe, Az.: 28 K 11/25); eingetragen am 30.04.2025.

#### Dritte Abteilung<sup>2</sup>

Eintragungen

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

## 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.

Die Einstufung für dieses Grundstück erfolgt nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) - Außenbereich.

Außenbereichsgrundstücke dieser Art sind sogenannte Privilegierten-Grundstücke für die Nutzung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die Nutzungen und Bebauungen sind daher nur eingeschränkt und betriebs-spezifisch zulässig.

Bestehende Gebäude unterliegen aber dem Bestandsschutz.

<sup>1</sup> Lasten und Beschränkungen

<sup>2</sup> Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Angaben gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Kellinghusen,  
, vom 30.07.2025.

Entwicklungszustand

Außenbereich gem. §35 BauGB

Landwirtschaftliche Flächen

## 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Kellinghusen, ,  
vom 10.07.2025 werden Straßenausbaubeiträge gemäß KAG nicht erhoben.  
Rückständige Beiträge liegen daher nicht vor. Beiträge aus  
Erschließungsmaßnahmen gemäß BauGB sind ebenfalls keine mehr offen.

## 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 Kreises Steinburg vom 27.06.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## 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 28.07.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.



## 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	<p>Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.</p> <p>Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.</p>
-----------	--

## 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>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).</p>
Beurteilung	<p>Am 26.06.2025 wurde ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 01.07.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, schriftlich mit, dass für die genannte Standortadresse aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorliegen.</p>

## 9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.</p>
Dichtheitsprüfung	<p>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.</p> <p>In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.</p>

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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	Brokstedt, rd. 2.300 Einwohner (Stand: 31.12.2024)														
Ortsbeschreibung	Brokstedt ist eine ländlich geprägte Gemeinde, die im Osten des Kreises Steinburg liegt. Das Gemeindegebiet von Brokstedt erstreckt sich im Naturraum Holsteinische Vorgeest an der Mündung der Brokstedter Au in die Stör. Die Stör bildet zumeist die nordwestliche Gemeindegrenze.														
Verkehrsanbindungen	Landstraßenverbindung Richtung Neumünster und Kellinghusen. Autobahnanschlussstelle Großenaspe zur A 7 (Hamburg/ Flensburg) ca. 10 km entfernt.														
Entfernungen m. KFZ <sup>3</sup> ca.	<table> <tr> <td>Bad Bramstedt</td><td>10 km</td></tr> <tr> <td>Kellinghusen</td><td>13 km</td></tr> <tr> <td>Neumünster</td><td>18 km</td></tr> <tr> <td>Itzehoe</td><td>30 km</td></tr> <tr> <td>Hamburg (Innenstadt)</td><td>58 km</td></tr> <tr> <td>Hamburg (Flughafen)</td><td>58 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>50 km</td></tr> </table>	Bad Bramstedt	10 km	Kellinghusen	13 km	Neumünster	18 km	Itzehoe	30 km	Hamburg (Innenstadt)	58 km	Hamburg (Flughafen)	58 km	Kiel	50 km
Bad Bramstedt	10 km														
Kellinghusen	13 km														
Neumünster	18 km														
Itzehoe	30 km														
Hamburg (Innenstadt)	58 km														
Hamburg (Flughafen)	58 km														
Kiel	50 km														
ÖPNV	Bahnhof in Brokstedt ca. 1,2 km entfernt mit Verbindung Elmshorn/ Neumünster, Buslinienverkehr nach Bad Bramstedt und Kellinghusen														
Freizeit und Sport	TSV Brokstedt mit unterschiedlichen Sparten  Überregional bekannt ist der Ort durch den Holsteinring, die bekannteste Speedway-Rennstrecke in Schleswig-Holstein, welche vom MSC Brokstedt betrieben wird.														
Wirtschaft	Brokstedt ist eine überwiegend ländlich geprägt Gemeinde mit wenigen Handwerks- und Handels- und Dienstleistungsbetrieben														

<sup>3</sup> Gemäß Angaben google.de/maps jeweils bis Zentrum

## 10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im östlichen Randgebiet Brokstedts mit geringem Verkehrsaufkommen
Schulen	Grundschule in Brokstedt, Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe in Kellinghusen sowie Gymnasium in Neumünster
Versorgung	Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort, u.a. ein SB-Markt. Weitere Bedarfsdeckung in Kellinghusen oder Neumünster.

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechtwinkliges Trapez  Das Wohnhaus befindet sich im nordwestlichen Eckbereich des Flurstücks 24/1 und ist zur Straße gelegen. Der Holzschuppen ist mit dem Wohnhaus verbunden. Östlich schließt sich das freistehende Nebengebäude mit Carport, Schuppen und Wintergarten an.  Der Garten ist überwiegend nach Süden und Osten ausgerichtet. Östlich nimmt das Grundstück eine spitz zulaufende Form entlang der Bahnlinie an.
Erschließung	Die Schulstraße ist diesem Bereich ca. 3,00 m breit, asphaltiert und ohne Hochborde sowie Gehwege hergestellt.
Anschlüsse	Entwässerung über eine Dreikammerkläranlage mit Klärteich (abgenommen und laufend gewartet), Wasser über einen Brunnen, Flüssiggastank, Strom, Telefon, TV-Empfang über SAT-Anlage, Glasfaseranschluss.
Befestigungen	Vorplatz vor dem Haus, Weg zum Hauseingang sowie seitlich um das Haus in Graubetonrechteckpflaster, hinter dem Haus Terrassenbereich in Lauenburger Altstadt-pflaster, auf der Rasenfläche kleine befestigte Fläche ca. 15 m <sup>2</sup> in grauen Betongehwegplatten
Umfriedungen	Überwiegend Knickgehölze, Teilbereich mit Stabmattenzaun, im vorderen Hausbereich Buchenhecke, Holzpforte, feuerverzinktes Doppelflügelziertor
Gartenanlage	Um das Haus Rasenflächen, einige Büsche, Sträucher und Laubbäume, die übrigen Flächen sind als Grünland oder wilde Wiese genutzt, direkt hinter dem Haus Streuobstwiese
Holzschuppen	Ca. 3,00 x 3,50 m, Holzständerkonstruktion, aus Restmaterialien hergestellt (Holz und Wellkunststoffplatten), Pultdach mit Trapezblecheindeckung – kein Restwert
Grünlandfläche	Hier weiden Schafe, wilde Wiese mit einigen Büschen, Sträuchern, Bäumen sowie Streuobstwiese, das Grundstück grenzt rückwärtig an die Bahnlinie an, Zufahrtsmöglichkeit über ein Metalltor, im Bereich des Grünlandes kleine Überdachung in Holzständerkonstruktion, Welllichtplatteneindeckung, unterhalb befestigt mit Gehwegplatten – kein Zeitwert

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Das Grundstück wurde seinerzeit als Kleinbauernstelle im Außenbereich errichtet. In der behördlichen Bauakte des Kreisbauamtes sowie beim zuständigen Amt Kellinghusen waren keinerlei Baugenehmigungsunterlagen zum Wohnhaus oder den Nebengebäuden vorhanden. Es wird unterstellt, dass alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen baurechtlich ordnungsgemäß hergestellt wurden und daher auch genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.</p> <p>Das Zweifamilienhaus ist nicht unterkellert und eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden. Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung und im Dachgeschoss die Einliegerwohnung, die über eine Außentreppe zugänglich ist.</p> <p>Das freistehende Nebengebäude besteht aus einem Doppelcarport, Schuppenbereich und einem einfachen Wintergarten. Weiter ist ein Holzschuppen an das Wohnhaus angebaut.</p>	
Baujahr/Baugenehmigungen	1935	Baujahr gemäß Versicherungsunterlagen
	25.10.2005	Wasserrechtliche Erlaubnis Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung
	17.08.2006	Abnahmebescheinigung Kleinkläranlage mit Nachklärteich 180 m <sup>2</sup>
Veränderungen	<p>Das Dachgeschoss wurde ca. 1999 zu Wohnzwecken mit einer Einliegerwohnung ausgebaut. Bauunterlagen und Genehmigungen waren in der behördlichen Bauakte des Kreisbauamtes sowie beim zuständigen Amt Kellinghusen nicht vorzufinden. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung genehmigungsfähig errichtet wurde. Da in diesem Fall keine Baugenehmigung vorliegt und vermutlich auch nicht erteilt wurde, müsste eine Nachtragsbaugenehmigung gestellt werden. Bei der Bewertung wird die Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Die wertrelevante Berücksichtigung der Nachtragsbaugenehmigung erfolgt im Kap. 18. – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.</p>	

### 12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<p><u>Bruttogrundflächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-----------	--

### Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden. Jedoch liegt eine selbst angefertigte Skizze (magicplan) der Eigentümer vor (siehe Anlagen 3 und 4). Die Angaben sind plausibel und werden untenstehend aufgeführt. Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Wohnfläche	Erdgeschosswohnung	110,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschosswohnung	<u>93,00 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche gesamt	<u>203,00 m<sup>2</sup></u>

### Nutzfläche

#### Nebengebäude 1

Schuppenanbau am Haus	=	71,12 m <sup>2</sup>
-----------------------	---	----------------------

#### Nebengebäude 2

Schuppen/Werkstatt	107,09 m <sup>2</sup>
Carport	42,47 m <sup>2</sup>
Wintergarten	16,71 m <sup>2</sup>
Holzschuppen ca.	10,00 m <sup>2</sup>

Bruttogrundflächen	EG mit Anbau	19,50 x 8,00	=	156,00 m <sup>2</sup>
	DG	15,00 x 8,00	=	<u>120,00 m<sup>2</sup></u>
	BGF Wohnhaus			<u>276,00 m<sup>2</sup></u>
	Nebengebäude 1	16,00 x 4,56	=	72,96 m <sup>2</sup>
	Nebengebäude 2	10,65 x 10,05 + 6,88 x 6,17 + 4,26 x 3,93	=	166,22 m <sup>2</sup>
	Holzschuppen	3,50 x 3,00	=	10,50 m <sup>2</sup>

## **12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung**

Allgemein	Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Bauweise	Massives Hauptgebäude, kein Keller, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und eigenem Eingang über Außentreppe. Im Erdgeschoss 1-geschossiger Anbau auf der westlichen Giebelseite mit Pultdach, Trapezblecheindeckung
Fassade	Rotstein, grau gefugt, Giebeldreieck mit Schieferschindeln verkleidet
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, lasierte, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Dachkante mit

	Schieferschindeln, verkleidet, Dachunterstände unterseitig mit dunklen RESOPLAN-Platten verkleidet. Solar-Thermieanlage auf dem Dach.
Heizung und Haustechnik	BRÖTJE-Brennwerttherme (ca. 3-4 Jahre alt)  Frischwasserversorgung über einen eigenen Brunnen, FERMANOX-Wasseraufbereitungsanlage  Durchlauferhitzer für die Frischwasseranlage  Zwei Pufferspeicher für die Solarthermieanlage  Oberirdischer Flüssiggastank von PRIMAGAS (gemietet vom Miteigentümer und Bewohner der EG-Wohnung), Baujahr 1991, 4.850 l Fassungsvermögen.  Die Solarthermieanlage mit den vorhandenen Paneels und der Warmwasserspeicherung wurde 2012 vom Miteigentümer und Bewohner des Erdgeschosses installiert und in Betrieb genommen worden.
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster (von 2001), im DG mit Außenfliegengitter
<u>Erdgeschosswohnung</u>	
Eingangstür 1 - links	Kunststofftür mit Ornamentglaseinsatz. Hinter dem Eingang befindet sich gleich die offene Wohnküche.
Eingangstür 2 - rechts	Zweiter Hauseingang von der Vorderseite über eine Kunststofftür als Bockelement mit seitlichem Fenster
Diele	Zweifarbige, graue, quadratische Bodenfliesen
Innentüren	Buchefurnierte Wabentüren - teilweise mit Glasausschnitt - in Buchezargen
Küche	Offene Wohnküche, quadratische, weißgrau melierte Bodenfliesen, Küche mit beigem Fliesenschild und Bordüre, L-förmige Einbauküche mit buchefarbenen, hellen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke, Edelstahl dunstesse, hell melierte Arbeitsplatte, 1-Loch-Nirospüle mit Einhandarmatur, Cerankochfeld, älterer AEG-Backofen, untergebauter BOSCH-Geschirrspüler, in einem Hochschrank Kühlschrank, Fußbodenheizung, Durchreiche zum Wohn- und Essbereich
Wohn- und Essbereich	Laminatfußboden in Dielenoptik, drei Fenster zum Garten, Decke mit heller Holzvertäfelung, weiß gestrichen
Bad	Terracottafarbene Bodenfliesen, Fußbodenheizung, Wände im Nassbereich etwas dunkler, terracottafarben gefliest, ansonsten rau geputzt und weiß gestrichen, ovale, große Wanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Halbsäule, Einhandarmatur, oberhalb der Wanne Rundbogen mit bräunlich gestrichenen Porotonsteinen
Schlafzimmer	Giebelseitig gelegen, Laminatfußboden, bodentiefe Fenster, weiteres, dunkles Kunststofffenster
Hauswirtschaftsraum	Vorher Öllageraum, nicht beheizt, graue Bodenfliesen, Bodenablauf, Wände teilgefließt, Dusche, kleiner Waschtisch, Stellmöglichkeit für Waschmaschine, zwei Fenster zum Hof, Wand teilgeöffnet und jetzt als Vorratsraum genutzt
Heizungsraum	Nur von außen zugänglich durch den vorgelagerten Holzschuppen, Betonfußboden, Fenster giebelseitig

### Dachgeschosswohnung

Allgemein	Renovierter Zustand, Leerstand
Innenwände	Leichtbauweise
Innentüren	Weiß, endbehandelte Stiltüren in weißen Umfassungszargen
Zugang	Außenzugang auf der Giebelseite über eine feuerverzinkte Treppe (von 2009)
Eingangstür	Kunststofftür mit Glaseinsatz (von 2009), seitlich mattiertes, verglastes Festelement
Flur	Klickvinyl in Dielenoptik  Hier E-Verteilung und Sicherungen
Schlafzimmer	Laminatfußboden, Doppelflügel Fenster
Zimmer	Ehemaliges Arbeitszimmer, Klickvinyl in Dielenoptik, Fenster (von 1999)
Bad	Schwarze, rechteckige Bodenfliesen, ca. 1,50 m hohe, großformatige Wandfliesen mit schwarzer Bordüre, weiße Sanitärelemente, Wanne, wandhängendes WC an Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Unterschrank, Einhandarmatur, flache Duschtasse mit Regendusche, Glastür, Handtuchheizkörper, ein Fenster
Kinderzimmer	Laminatfußboden, Doppelflügel Fenster zum Garten
Wohnzimmer	Zwei Stufen tiefer gelegen, dunklerer Vinylfußboden, zwei Doppelflügel Fenster, Küchenecke mit PVC-Fußboden in Steinoptik, Anschlüsse vorhanden, keine Kücheneinbauten, ein Fenster zum Garten
Heizung	Flachheizkörper und Thermostaten

### Anbau

Auf der rechten Giebelseite von der Straße aus gelegen, Pultdach, Trapezblecheindeckung, roter Klinker, grau gefugt

### Schuppen am Haus

Holzständerkonstruktion, auf zwei Seiten mit waagerechter Holzschalung, zu einer Seite Trapezbleche, Pultdach mit Trapezblecheindeckung, nicht beheizbar, drei Fenster, auf der vorderen Seite Doppelflügelholztür, innen in Graubetonsechseckpflaster befestigt, Stromanschluss vorhanden, von hier Zugang zum Heizungsraum

### Nebengebäude

Freistehendes Gebäude mit Doppelcarport, Werkstatt/Schuppen und einem Wintergarten

Bauweise: Holzständerkonstruktion, Teilfläche innen mit Mauerwerk, Pultdach mit Trapezblecheindeckung und Teilfläche eingedeckt mit lasierten, anthrazitfarbenen Tonpfannen, Dachunterseiten im Schuppen mit Styroporplatten gedämmt, Fassade aus grünlichen Wellkunststoffplatten sowie senkrechter Holzschalung

Wintergarten: Beheizbar über eine Infrarotheizung, zu zwei Seiten isolierverglaste, bodentiefe Kunststofffensterelemente, Betonfußboden mit einfachem Teppichbelag

Doppelcarport: Befestigt mit Graubetonrechteckpflaster

Werkstatt/Schuppen: Graubetonverbundsteinpflaster, Belichtung über Kunstlicht, mehrere, ältere, isolierverglaste Kunststofffenster, rückwärtig ein Schiebetor mit integrierter Tür, Stromkasten im Schuppen als Unterverteilung, innerhalb des Schuppens in Leichtbauweise abgetrennter Hauswirtschaftsraum hier befindet sich ebenfalls ein Brunnen und ein Urinal

### 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Ursprünglich wurde das Haus vor ca. 90 Jahren als Kleinbauernstelle im Außenbereich hergestellt. Es erfolgte eine Umnutzung und der Einbau einer zweiten Wohnung im Dachgeschoss mit einem separaten Außenaufgang. Unterlagen zum Ausbau sowie auch weitere Bauunterlagen waren nicht vorhanden. Die Wohnungen haben einen mittleren Ausstattungsstandard. Außerdem sind zwei größere Nebengebäude vorhanden. Eines mit Doppelcarport und großem Schuppen- /Werkstattbereich sowie einfachem Wintergarten. Das andere Nebengebäude ist ein Lagerschuppen. Der Gesamtzustand kann als überwiegend instandgehalten bezeichnet werden ohne größere, wertbeeinflussende Mängel und Schäden. Von üblichen Renovierungs- und kleineren Instandhaltungsmaßnahmen muss jedoch ausgegangen werden.
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 ist im Außenbereich gelegen und die Verlängerung der besiedelten Schulstraße. Das Bewertungsgrundstück hat praktisch Alleinlage ohne Straßenverkehr und gegenüber befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie die Bahnlinie. Durch die Angrenzung an die Bahnlinie sind zweitweise Geräuschemissionen festzustellen.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sowie Zweifamilienhäuser werden in der Regel selbst oder teilselbstgenutzt. Das Bewertungsobjekt bietet aufgrund seiner Größe und Raumaufteilung auch größeren Haushalten ausreichend Platz. Durch die großzügige Gartenfläche besteht zudem die Möglichkeit zur Kleintierhaltung. Durch die Grundstücksgröße und Nutzungen werden insbesondere Naturliebhaber angesprochen, die Spaß haben an Gartenarbeit und Gestaltung. Auch für Hobbyhandwerker ist genügend Platz in den Nebengebäuden vorhanden. Die Lage ist sowohl orts- als auch schulnah. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird die Veräußerlichkeit insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

### 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>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.</p> <p>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</p>
---------------------	---



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 Wertermittlungstichtag 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

Zweifamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.

Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R.

stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Zweifamilienhäuser meistens eigengenutzt oder teileigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

Das Grünland, welches hier als hausnahes Gartenland deklariert werden kann, ist frei von jeglicher Bebauung, weshalb für diese Flächen die Wertermittlung im mittelbaren Vergleichswertverfahrens über Bodenrichtwerte erfolgt.

#### **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

Die Wertermittlung erfolgt für das Zwangsversteigerungsverfahren, weshalb die einzelnen Grundstückswerte der einzelnen Bestandsverzeichnisse gesondert festzustellen sind. Das Bestandsverzeichnis Nr. 7 betrifft die Flurstücke 34/1 mit den Bebauungen und die landwirtschaftliche Fläche Flurstück 30/1 der Flur 6.

Zwischen den vorgenannten Flurstücken ist das Flurstück 28 belegen, dieses ist im Bestandsverzeichnis 8 im Grundbuch verzeichnet.

Die Landwirtschaftsflächen stellen auf Grund der Lage und Größe keine klassischen Agrarflächen dar, sie können auch auf Grund der Lage und Verbindung zu einem Wohnhaus als hausnahes Gartenland bzw. private Grünanlagen bewertet werden. Hierfür hat der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg jedoch keine Bodenwerte veröffentlicht. Daher wird Bezug genommen auf die Auswertungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses des Kreises Pinneberg, dieser hat in seine Immobilienmarktbericht 2025 Verkäufe von vergleichbaren Grundstücksverkäufen veröffentlicht.

Dort ergibt sich für hausnahes Gartenland mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> eine Bodenwert-Spanne von 3 % bis 25 % des jeweiligen Bodenrichtwertes und ein Mittelwert von 10 %. Innerhalb dieser Wertermittlung wird für das Gartenland, dass sich unmittelbar am Haus befindet und zum Flurstück 34/1 zählt 15 % des Bodenrichtwertes bebauter Grundstücke im Außenbereich berücksichtigt und für die weiteren Flächen wird der Mittelwert von 10 % als marktgerecht angesehen und für die Bodenwertermittlung angesetzt.

### **Bestandsverzeichnis Nr. 7 – Wohnbaufläche und hausnahes Gartenland**

#### **Merkmale des Richtwertgrundstücks - Wohnbaufläche**

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Brokstedt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 35 BauGB
Bodenrichtwertnummer	019BW035
Bodenrichtwert	40 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	1500 m <sup>2</sup>

#### **Wohnbaufläche und hausnahes Gartenland – Flur 6, Flurstück 24/1**

Die betreffende Teilfläche umfasst insgesamt 5.284 m<sup>2</sup>. Laut Flurstücksnachweis entfallen davon 4.065 m<sup>2</sup> auf das Grünland (innerhalb dieser Wertermittlung als hausnahes Gartenland deklariert) und 1.219 m<sup>2</sup> auf die Wohnbaufläche.

#### **Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen<sup>4</sup>**

Die Wohnhausteilfläche verfügt über eine Größe von 1.219 m<sup>2</sup> und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. 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.

<sup>4</sup> Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

**Modell: nicht GFZ-bereinigt**

Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter

Formel =  $7,492 \times \dots^{-3072}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m <sup>2</sup>	Fläche BWO	BWO/m <sup>2</sup>
1.500 m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	1.219 m <sup>2</sup>	43 €/m <sup>2</sup>
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor:  $43 \text{ €/m}^2 / 40 \text{ €/m}^2 = 1,075$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>			40,00 €	
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	08.07.2025	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	EFH/ZFH	EFH/ZFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,075	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>43,00 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert Wohnbaufläche	1,00	1.219	52.417,00 €	
Bodenwert hausnahes Gartenland	0,15	4.065	24.390,00 €	siehe Erläuterung
<b>Bodenwert Wohnhaus gesamt</b>			<b>76.807,00 €</b>	

Hausnahes Gartenland – Flur 6, Flurstück 30/1

Die Teilfläche wird gemäß Flurstücksnachweis mit einer Größe von 1.310 m<sup>2</sup> als Grünlandfläche ausgewiesen, jedoch innerhalb dieser Wertermittlung als hausnahes Gartenland deklariert. Wie bereits vorstehend beschrieben, wird für hausnahes Gartenland 10 % bezogen auf den Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung angesetzt.

Bodenwert:  $1.310 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 =$  **5.240,00 €**

### **Bestandsverzeichnis Nr. 8 – Hausnahes Gartenland - Flur 6 Flurstück 28**

Die Teilfläche wird gemäß Flurstücksnachweis mit einer Größe von 1.802 m<sup>2</sup> als Grünlandfläche ausgewiesen, jedoch innerhalb dieser Wertermittlung als hausnahes Gartenland deklariert. Wie bereits vorstehend beschrieben, wird für hausnahes Gartenland 10 % bezogen auf den Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung angesetzt.

Bodenwert:      1.802 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> x 0,10 =                      **7.208,00 €**

## **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: Kleiner 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: Zweifamilienhaus
- Fertigstellung ca.: 1935 (DG-Ausbau 1999)
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad<sup>5</sup>: 8 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Das Gebäude hat seine rechnerische Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Jedoch wurde das Dachgeschoss nachträglich zu Wohnzwecken mit einer Einliegerwohnung ausgebaut und die Erdgeschosswohnung laufend instandgehalten sowie teilmodernisiert. Aus diesen Gründen ist es marktgerecht einen mittleren Modernisierungsgrad zugrunde zu legen, weshalb die modifizierte Restnutzungsdauer angehalten wird zu: 30 Jahren

## 16. Ertragswertverfahren

### 16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Brokstedt 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 m<sup>2</sup> WF, Itzehoe, gute Lage, (fiktives) Baujahr 1990, guter Gebäudezustand

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

Für diese Immobilie werden folgende Berechnungsgrundlagen angewendet:

Wohnungsgröße:	Zwischen 90 – 110 m <sup>2</sup>
Amtszugehörigkeit:	Kellinghusen
Lagequalität:	Mittel bis gut
Baujahr - modifiziert:	2025 + 30 J. RND – 80 J. GND = 1975
Zustand:	Mittel

Lage:	6,70 €/m <sup>2</sup>
Zustand:	7,20 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	<u>6,10 €/m<sup>2</sup></u>
Wohnmiete i.M. rd.:	6,70 €/m <sup>2</sup>

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

Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung der mietrelevanten Kriterien sowie der Lage im Außenbereich, erfolgt eine Berechnung mit einem Mietzins von: 6,50 €/m<sup>2</sup>

Für die Nebengebäude werden Pauschalmieten angehalten:

Carport, Schuppen/Werkstatt und Wintergarten:	166 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup> = 249,00 €
Schuppen am Haus:	71 m <sup>2</sup> x 1,00 €/m <sup>2</sup> = 71,00 €

## 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 seit 2002 zu:	3,4 % (RND 45 Jahre - 270 Kauffälle)
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 von 40 €/m<sup>2</sup> beträgt der Anpassungsfaktor 1,38 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,8 % x 1,38 = rd. 3,9 %

## 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 %	3,90
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	<b>17,50</b>

#### 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)<sup>6</sup>.

##### **Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)**

Verwaltungskosten	359 € jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH 47 € jährlich je Nebengebäude
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 106 € jährlich je Nebengebäude
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

---

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



## 16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
EG-Wohnung	110	6,50	715,00	
DG-Wohnung	93	6,50	604,50	
Nebengebäude 1	166	1,50	249,00	
Nebengebäude 2	71	1,00	71,00	
Summen	440		1.639,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				19.674,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m²		2.842,00 €	
Instandhalt.kosten N 1 + N2	106,00 € Stück		212,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Verwaltungskosten N1 + N2	47,00 € Stück		94,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		393,48 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			19,83%	3.900,48 €
vorläufiger Jahresreinertrag				15.773,52 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				15.773,52 €
Liegenschaftszinssatz		3,9 %		
Bodenwert(anteil)			76.807,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				2.995,47 €
Gebäudeertragsanteil				12.778,05 €
x Barwertfaktor			17,50	223.615,88 €
+ Bodenwert				76.807,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>300.422,88 €</b>

## 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 Wertermittlungsstichtag 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 Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, 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/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors<sup>7</sup>. 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 – Ein- /Zweifamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 17 %
  
- 14.1 – Einzelgarage (Nebengebäude mit Wintergarten)
- Standardstufe: 3-4 (von 3 – 5)
- Kostenkennwert: 315 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert aus Standardstufe 3 und 4)
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 12 %

---

<sup>7</sup> 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-	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	201
Dach			1,00			15	151
Fenster und Außentüren			1,00			11	111
Innenwände und -türen			1,00			11	111
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	111
Fußböden		1,00				5	44
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	85
Heizung			1,00			9	90
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	60
Kostenkennwert in €/m²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	964
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag freistehendes Zweifamilienhaus						5	48
bereinigter Kostenkennwert							1.012
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	<b>1.012</b>

### 17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Zweifamilienhaus	Nebengebäude 1
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	30	20
Alterswertminderung linear in Prozent	%	63	67
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	1.012	315
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2025	Faktor	1,886	1,886
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.909	594
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	276	166
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m²x BPI)	€	526.884	98.604
Alterswertminderung linear in Euro	€	-331.937	-66.065
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	194.947	32.539
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Schuppenanbau am Wohnhaus (Nebengebäude 2)	€	5.000	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	199.947	32.539
<b>vorläufiger Gebäudesachwert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>232.486</b>	

### 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 sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

10.000,00 €

### 17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	76.807,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	232.486,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	319.293,00 €

### 17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	30 €/m <sup>2</sup>
Sachwertspanne	300.000 € - 350.000 €
Sachwertfaktorspanne	0,96 – 0,92

Gewählter Sachwertfaktor	0,95
--------------------------	------

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat Korrekturfaktoren zur Anpassung des Sachwertfaktors bezogen auf die Lage (0,96) und das Bewertungsjahr (0,95) veröffentlicht.

Anpassung des Sachwertfaktors	$0,95 \times 0,96 \times 0,95 = \text{rd. } 0,87$
-------------------------------	---

Angepasster Sachwertfaktor	0,87
----------------------------	------

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
319.293,00 €	x	0,87	277.784,91 €

## 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.

Bei dem Bewertungsobjekt sind keine wesentlichen wertrelevanten Mängel oder Schäden festzustellen. Für den nachträglichen Dachgeschossausbau liegt jedoch keine Baugenehmigung vor. Es ist davon auszugehen, dass der Ausbau grundsätzlich genehmigungsfähig ist, hierfür ist jedoch eine Nachtragsbaugenehmigung zu beantragen. Die hierfür entstehenden Kosten sind wertmindernd zu berücksichtigen und werden pauschal angesetzt in Höhe von: 5.000,00 €

### 18.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

#### Bestandsverzeichnis Nr. 7

##### Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	300.423,00 €
zuzüglich Bodenwert Gartenland Flurstück 30/1	5.240,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	300.663,00 €

##### Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	277.785,00 €
zuzüglich Bodenwert Gartenland Flurstück 30/1	5.240,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	278.025,00 €

#### Bestandsverzeichnis Nr. 8

##### Mittelbares Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte

vorläufiger Bodenwert rd.	7.208,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Angepasster /bereinigter Bodenwert	7.208,00 €

## 19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück sowie die landwirtschaftlichen Flächen, eingetragen im Grundbuch von Brokstedt Blatt 569, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren sowie dem mittelbaren Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte.

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

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

Den Verkehrswert für das Bestandsverzeichnis Nr. 7 schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

**280.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)**

Den Verkehrswert für das Bestandsverzeichnis Nr. 8 schätze ich im mittelbaren Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte - gerundet - zu:

**7.200,00 €**

**(in Worten: siebentausendzweihundert Euro)**



.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 09.09.2025 tk/ps



1.

Straßenansicht



2.

Straßenansicht Nebengebäude 1



3.

Vorderansicht





4.

Dito mit Vorplatz



5.

Südostansicht – Treppe z. DG-Whg.



6.

Südansicht





7. EG – Hauswirtschaftsraum



8. Bad



9. Dito



10.

Küche



11.

DG – Flur



12.

Zimmer





16.

Zimmer



17.

Schuppen (Nebengeb. 2)



18.

Dito





19.

Heizungsraum



20.

Heizungsanlage



21.

Innenansicht Schuppenanbau



22.

Nebengebäude 1



23.

Dach Nebengebäude 1



24.

Wintergarten





25.

Werkstatt /Schuppen



26.

Dito



27.

Waschbereich mit Urinal



28.

Doppelcarport



29.

Gastank und Solarthermieanlage



30.

Garten mit kl. Terrasse





31.

Schuppen (kein Zeitwert)



32.

Unterstand beim Grünland



33.

Streuobstwiese



34.

Wilde Wiese



35.

Klärteich