

---

**Gutachten zur Verkehrswertermittlung**  
**gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG**

---

**Grundstück:**

Grundbuch von Dammfleth Blatt 210  
Nr. 2 im Bestandsverzeichnis

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Itzehoe  
Bergstraße 5 – 7  
25524 Itzehoe

**Az.:**

28 K 16/21

**Sachverständiger:**

Dipl.-Ing. agr.  
**Jörg Claußen**  
Gorch-Fock-Weg 7  
24784 Westerrönfeld  
Tel. 04 331 / 868 108  
Fax 04 331 / 868 109

**Für das Gesamtgebiet der Landwirtschaft öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein**

---

<b>Umfang des Gutachtens:</b>	50 Blätter inklusive Anlagen
<b>Anzahl der Ausfertigungen:</b>	insgesamt 4, davon 3 Ausfertigungen inkl. PDF-Version für den Auftraggeber 1 Ausfertigung für die Handakte des Sachverständigen

---

## GLIEDERUNG

Blatt

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG .....</b>	<b>4</b>
I.1	AUFTRAGGEBER .....	4
I.2	AUFTRAG .....	4
I.3	EINTRAGUNGEN IN ABTEILUNGEN II UND III DES GRUNDBUCHS.....	4
I.4	EINTRAGUNGEN IM BAULASTENVERZEICHNIS .....	4
I.5	QUALITÄTS- UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG .....	4
I.6	ORTSBESICHTIGUNG .....	4
<b>II</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>OBJEKTDESCHREIBUNG.....</b>	<b>7</b>
III.1	BESCHREIBUNG DER FLÄCHE .....	7
III.2	BAULICHE ANLAGEN.....	8
III.2.1	Wohn- und Wirtschaftsgebäude .....	9
III.2.2	Sonstige Baulichkeiten.....	11
III.2.3	Außenanlagen .....	14
III.2.4	Allgemeiner Zustand.....	15
III.2.5	Derzeitige Nutzung .....	15
III.3	WESENTLICHE BESTANDTEILE UND ZUBEHÖR .....	15
<b>IV</b>	<b>BEWERTUNG.....</b>	<b>16</b>
IV.1	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....	16
IV.2	ERMITTLUNG DES BODENWERTES .....	18
IV.3	ERMITTLUNG DER WERTE DER BAULICHEN ANLAGEN .....	19
IV.3.1	Erläuterungen zum Verfahren .....	19
IV.3.2	Wohn- und Wirtschaftsgebäude .....	22
IV.3.3	Sonstige bauliche Anlagen.....	24
IV.3.4	Außenanlagen .....	24
IV.3.5	Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen .....	24
IV.4	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE UND ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	25
IV.5	BEWERTUNG DER WESENTLICHEN BESTANDTEILE UND DES ZUBEHÖRS .....	28

**GLIEDERUNG**

Blatt

---

<b>V</b>	<b>SCHLUSSBETRACHTUNG</b> .....	<b>29</b>
<b>A N L A G E N</b>	.....	<b>30</b>
	KARTENAUSSCHNITTE AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE .....	31
	GEBÄUDELAGEPLAN.....	32
	GRUNDRISSEZEICHNUNG DES WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDES: ERDGESCHOSS... 33	
	GRUNDRISSEZEICHNUNG DES WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDES: DACHGESCHOSS 34	
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 14.12.2022: GRUNDSTÜCK.....	35
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 14.12.2022: INVENTAR .....	48

## I ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG

### I.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5 – 7 in 25524 Itzehoe.

### I.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 12.07.2022, eingegangen am 16.07.2022, beauftragte das Amtsgericht Itzehoe den unterzeichnenden Sachverständigen, ein Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG<sup>1</sup> des im Grundbuch von Dammfleth Blatt 210 als laufende Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücks zu erstellen.

Weiterhin sind gemäß Auftrag des Gerichts die beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung gemäß § 55 ZVG erstreckt, zu schätzen.

### I.3 Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs

Die Eintragungen in der Abteilung II und III sind nicht Gegenstand des Auftrags und bleiben daher in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

### I.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.<sup>2</sup>

### I.5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Stichtag für die Wertermittlung ist der 14.12.2022 als Datum der Ortsbesichtigung, der auch gleichzeitig den Qualitätsstichtag zur Festlegung des Grundstückszustandes darstellt.

### I.6 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung erfolgte am 14.12.2022 durch den Unterzeichner unter Anwesenheit des Eigentümers.

---

<sup>1</sup> ZVG = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

<sup>2</sup> Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Schriftliche Information vom 20.10.2022



**II QUELLENVERZEICHNIS**

- KÖHNE, M. Landwirtschaftliche Taxationslehre; 4., neubearbeitete Auflage, 2007, Verlag Eugen Ulmer
- FISCHER, R.; BIEDERBECK, M. (HRSG.) Bewertung im ländlichen Raum; HLBS Verlag GmbH, Berlin 2019
- SIMON, J.; KLEIBER, W. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Neuwied, Luchterhand 1996
- KLEIBER, W. Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- KLEIBER, W. Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022
- SPRENGNETTER (HRSG.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr - Ahrweiler  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr - Ahrweiler
- HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN (HRSG.)  
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen
- AMTSGERICHT ITZEHOE Grundbuchblattabschrift ohne Abt. III vom 13.08.2021

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte (16.08.2021)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis (16.08.2021)

DigitalerAtlasNord (DANord)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR

Umweltportal (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/>)

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Grundstücksmarktbericht 2021

KREISBAUAMT DES KREISES STEINBURG

Schriftliche Information vom 20.10.2022

Einsicht in die Bauakte 023/040/02 am 16.11.2022

AMT FÜR UMWELTSCHUTZ DES KREISES STEINBURG

Schriftliche Information vom 20.10.2022

Schriftliche Information vom 24.10.2022

Schriftliche Information vom 09.11.2022

AMT WILSTERMARSCH

Schriftliche Information vom 01.11.2022

### III OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Objekt umfasst einen Resthof genutztes Flurstück:

Grundbuch:	Dammfleth Blatt 210
Grundstück:	Nr. 2
Gemeinde:	Dammfleth
Gemarkung:	Dammfleth
Flur:	010
Flurstück:	509
Flächengröße:	7.097 m <sup>2</sup>
Anschrift:	Rotenmeer 2, 25554 Dammfleth

Das Objekt liegt in der Gemeinde Dammfleth (ca. 264 Einwohner, ca. 1.610 ha Gemeindefläche) im Kreis Steinburg. Während die Kreisstadt Itzehoe in ca. 11 km Luftlinie nordöstlich gelegen ist, ist Wilster als Sitz der zuständigen Amtsverwaltung ca. 4 km nordöstlich und Brunsbüttel als nächstgrößeren Ort ca. 13 km westlich entfernt.

Das Dorf hat keinen geschlossenen Dorfkern, sondern ist in seinem baulichen Erscheinungsbild durch landwirtschaftliche Hofstellen und Einfamilienhausgrundstücke in Streulage geprägt. Aufgrund der Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 5 ist eine entsprechende verkehrstechnische Anbindung und damit die Erreichbarkeit notwendiger infrastruktureller Einrichtungen in den nächstgelegenen zentralen Orten und Städten gegeben.

#### III.1 Beschreibung der Fläche

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3,3 km Luftlinie südwestlich des Straßenkreuzes der Bundesstraße B 5 und der Landesstraße L 136 (Straßenname: Dammfleth). Von dem Straßenkreuz aus führen Richtung Südosten zunächst die Landesstraße L 136, im weiteren Verlauf die nach Südosten abzweigende Landesstraße L 170 sowie die Straße "Rotenmeer" (einspurige Asphaltstraße) zum Objekt, das südwestlich des Straßenzuges gelegen ist.

Das zu bewertende Flurstück bildet die Gebäude- und Freifläche der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle und ist unförmig geschnitten. Die Straßenfrontlänge von ca. 35 m teilt sich in zwei Abschnitte, da ein zwischen den beiden Hofzufahrten gelegenes und ehemals zur Hofstelle gehörendes Einfamilienhaus (postalische Adresse: Rotenmeer 3, Dammfleth) grundstücksmäßig abgetrennt wurde und damit nicht zum Bewertungsobjekt gehört.

Von der Erschließungsstraße aus dehnt sich das Flurstück Richtung Südwesten bis zu ca. 135 m aus.

Das Objekt verfügt über einen zentralen Wasser-, Strom- und Telefonanschluss (Glasfaser).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine dreistufige Kläranlage.<sup>3</sup>

Altlasten sind der zuständigen Behörde nicht bekannt und eine flächenmäßige Einordnung in ein Wasser-, Landschafts- oder Naturschutzgebiet besteht nicht.<sup>4</sup>

Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag von der Bauleitplanung her wie folgt zu charakterisieren:

- Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Darstellung im Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche
- Bebauungsplan: nicht aufgestellt.<sup>5</sup>

**Über die Güte des Baugrundes liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor und entsprechende Untersuchungen sind auch nicht Gegenstand der Wertermittlung, so dass eventuell wertmindernde Baugrundverhältnisse bei der Wertermittlung außer Acht bleiben.**

### **III.2 Bauliche Anlagen**

Der Bauakte beim Kreis Steinburg sind folgende Vorhaben zu entnehmen:<sup>6</sup>

<b>Systemaktenzeichen</b>	<b>Bauvorhaben</b>	<b>Genehmigt am:</b>
51/65	Neubau eines Maschinenschuppens	30.12.1965
2110/73	Anbau einer Badestube	01.11.1973
58/75	Neubau Jauchehochbehälter	15.09.1975
2003/76	Neubau eines Schweinestalles	05.08.1976
2004/76	Neubau eines Schweinestalles	26.08.1976
52/77	Wärmeluftheizung	13.07.1977
47/80	Einbau einer Ölheizung	12.03.1980
40/85	Güllebehälter	10.12.1985
34/87	Neubau eines Jungviehstalles	10.08.1987

<sup>3</sup> Amt Wilstermarsch: schriftliche Information vom 01.11.2022; Auskunft des Eigentümers

<sup>4</sup> Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg: schriftliche Informationen vom 20.10. und 24.10.2022

<sup>5</sup> Amt Wilstermarsch: schriftliche Information vom 01.11.2022

<sup>6</sup> Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Einsicht in die Bauakte 023/040/02 am 16.11.2022

Auf der Hofstelle befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Pferdestall I (ursprünglich als Jungviehstall genehmigt (34/87)<sup>7</sup>)
- Stall
- Pferdestall II
- Halle I (Teilgebäude als Maschinenschuppens genehmigt (51/65))
- Halle II (ursprünglich als Schweinestall genehmigt (2003/76 + 204/76))

Untersuchungen in Hinblick

- auf die Standsicherheit der Gebäude,
- auf Brand-, Schall- und Wärmeschutz,
- auf schadstoffbelastete Baustoffe,
- auf den möglichen Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge,
- auf Rohrfraß,
- auf ähnliches

sind nicht vorgenommen worden und damit nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen insgesamt genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Eine Prüfung ist insoweit nicht erfolgt und eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### **III.2.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude**

Der Kernteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes wurde laut Eigentümer 1873 in massiver Bauweise (Kriechkeller im Wohnbereich, Erd- sowie Dachgeschoss) errichtet und mit einem Krüppelwalmdach mit Reeteindeckung inklusive Dachrinnen und Fallrohren abgeschlossen. Ca. 1970 wurde die Giebelseite nach Nordosten zusätzlich durch ein einschaliges Rotsteinmauerwerk verblendet. An der südöstlichen Längsseite im Bereich des Wohnteils erfolgte 1974 ein massiver, eingeschossiger Anbau mit Pultdach (Eterniteindeckung, Dachrinne und Fallrohr), der zur Einrichtung eines Badezimmers diente. Dieser Anbau wurde 1980 in gleicher Bauweise in südwestlicher Richtung zwecks Einrichtung eines Öllageraumes verlängert. An der nordwestlichen Längsseite im Bereich des Wohnteils ist ein Wintergartenanbau (Leichtbauweise mit Flachdach und Harteindeckung) mit einem Zugang nur von außen vorhanden. Im Bereich des Wirtschaftsteils erfolgte ein massiver, eingeschossiger Anbau mit

---

<sup>7</sup> Systemaktenzeichen gemäß der beim Kreis Steinburg geführten Bauakte

Pulldach (Eterniteindeckung, Dachrinne und Fallrohr), der eine Milchammer und einen Stalltrakt (Vollspaltenboden, Futtergang) umfasste.

Der ursprüngliche Wohnteil stellt den nordöstlichen Teil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes dar. Im Erdgeschoss bestehen über den Hauptflur, dessen Eingangstür sich an der nordwestlichen Längsseite des Gebäudes befindet, Zugänge zur Küche (Fußbodenheizung), zu einem zweigeteilten Zimmer, zu einem weiteren Zimmer, zu einem Gäste-WC (WC, Waschbecken, keine Heizung), zu einem Abstellraum, zum Keller und zur Dachgeschosstreppe. Über die Küche gelangt man zu einem Nebenflur mit Zugang zum Badezimmer (Waschbecken, Badewanne, Duschkabine, Waschmaschine) sowie zur Diele im Wirtschaftsteil. Von dem ursprünglichen Wirtschaftsteil wurden ca. 80 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die sich direkt westlich der Diele anschließen und von dieser aus begehbar sind, zu einem jetzt als Wohnzimmer (ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Holzbalkendecke ohne Isolierung, Betonfußboden, OSB-Platten, Teppichabdeckung bzw. Fliesen, Heizkörper) genutzten Wohnbereich ausgebaut. In diesem Zimmer ist eine Sauna vorhanden (Holzbausatz, ca. 2 m x 2 m, Strombetrieb). Zusätzlich ist ein von diesem Wohnzimmer aus begehbares Badezimmer (Waschbecken, WC, Urinal, Dusche) eingerichtet.

Der Dachgeschossbereich über dem ursprünglichen Erdgeschossbereich des Wohnteils ist mit einem Flur und zwei Zimmern teilausgebaut.

Die Fußböden im Wohnbereich sind u.a. mit Fliesen, Teppich und Holzdielen abgeschlossen.

Außentüren sind drei vorhanden, eine Haupteingangstür als einflügelige Holztür mit Fenserelement an der östlichen Längsseite sowie als Nebeneingangstüren eine einflügelige Stahltür von der Diele aus und eine Terrassentür als Zugang von der südwestlichen Giebelseite zum Wohnzimmer an der Diele. Die Innentüren bilden einflügelige Holztüren.

Das Objekt hat Holz- und Kunststoffrahmenfenster mit Thermopenverglasung. Die in der nordöstlichen Giebelseite im Erdgeschoss eingebauten Fenster verfügen über Rollläden.

Als Heizung dient eine Ölheizung (Einbau 1980, Brenner 2014 erneuert, Standort: Küche) mit einer Tankanlage (4.000 l laut Baugenehmigung, Standort: Öllageraum an der Diele).

Der Ausstattungsstand ist als einfach bis mittel einzustufen.

Dem Wirtschaftsteil sind die oben genannte Diele, der Öllageraum als Anbau an der südöstlichen Längsseite, ein Verbindungsgang zum Stalltrakt, der sich westlich des ausgebauten Wohnzimmers befindet, und der Stallbereich als Anbau an der nordwestlichen Längsseite zuzurechnen. Als Zwischendecke ist hier eine holz- bzw. eisenständergestützte

Holzbalkendecke eingezogen. Der Zugang zum Wirtschaftsteil ist im Erdgeschossbereich von außen über einflügelige Holztore sowie ein doppelflügeliges Dielentor, in die eine einflügelige Eingangstür integriert ist, möglich. Der Dachboden des Wirtschaftsteils ist von der Diele über eine Holzterasse aus erreichbar und verfügt im südwestlichen Giebelbereich über eine zusätzliche Dachöffnung, abgedichtet über eine Blechtafel.

Zum Lichteinlass sind im Erdgeschossbereich Stallfenster (Glasbausteine, Kunststoff- bzw. Eisenrahmen mit Einfachverglasung) eingebaut.

Der Wirtschaftsteil diente ursprünglich als Kuhstall mit Anbindehaltung auf Stroh mit Schubstangenentmischung bzw. für die entsprechende Nachzucht mit Gruppenhaltung auf Vollspaltenboden. Teile der Stalleinrichtung sind entfernt. Dieser Bereich mit dem angrenzenden Dielenraum dient hauptsächlich als Abstellfläche.

Die flächen- und raummäßigen Angaben für das Gesamtgebäude lauten:<sup>8</sup>

- Wohn-, Nutzfläche (nur Wohnteil): ca. 204 m<sup>2</sup> (ohne Heizungsraum etc.)
- Bruttogrundfläche:
  - Wohnteil ca. 336 m<sup>2</sup>
  - Wirtschaftsteil ca. 196 m<sup>2</sup> (nur Erdgeschoss)
- Bruttorauminhalt: ca. 2.960 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

### **III.2.2 Sonstige Baulichkeiten**

Als sonstige Baulichkeiten sind zu nennen:

#### ❖ Pferdestall:

- Das Gebäude ist 1987 als Jungviehstall (einschaliges Mauerwerk, außenseitige Seitenwandverkleidung mit Trapezblech, Satteldach (Eterniteindeckung, Trauf-First-Entlüftung mit dachunterseitigen Luftleitplatten, Dachrinnen und Fallrohre), mittiger Futtergang (Sackgasse), wandseitig verlaufende Güllekanäle mit Spaltenbodenabdeckung zur strohlosen Gruppenhaltung) errichtet worden. Ein zweiflügeliges Holz-schiebetor an der südöstlichen Giebelseite und eine einflügelige Holztür an der nordwestlichen Giebelseite ermöglichen den Zugang.

---

<sup>8</sup> Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht, da der Eigentümer im Termin zugesagte Unterlagen zum Bewertungsobjekt nachreichen wollte, diese aber nicht zur Verfügung gestellt wurden. Insofern basieren die Angaben auf den Unterlagen gemäß Bauakte bzw. eigener Schätzung.

Aktuell sind mittels feuerverzinkter Trenngitter (tlw. mit eingebautem Tor) sieben Pferdeboxen (ca. 12 m<sup>2</sup>/Box) eingerichtet. Die Spaltenböden sind mit Gummimatten abgedeckt.

Das Gebäude verfügt über einen Strom- und Wasseranschluss (Einzeltränken zur Wasserversorgung in jeder Pferdebox).

- Bruttogrundfläche: ca. 131 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: ca. 581 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

❖ Stall:

- Das Gebäude stellt eine eingeschossige Massivbauweise mit einem Drempe (Leichtbauweise mit Blechverkleidung) dar, eingedeckt mit einem Satteldach (Eterniteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre). Eine eisenständergestützte Holzbalkendecke trennt Erd- und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss diente als Sauenstall mit wandseitigen Futtergängen, mittigem Mistgang und jeweils einer Standreihe zwischen Mist- und Futtergang. Die Stalleinrichtung ist bis auf eine Futtertrogreihe entfernt. Der Zugang zum Stall ist nur über zwei einflügelige Holztore von dem sich nordwestlich anschließenden Pferdestall II möglich. Stallfenster sind in den Wandseiten nach Südosten und Südwesten eingebaut. Ein Stromanschluss ist vorhanden.
- Bruttogrundfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: ca. 627 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

❖ Pferdestall II:

- Das Gebäude schließt sich nordwestlich des Stalles an und ist eine Massivbauweise (eingeschossig, ständergestützte Dachkonstruktion, Sattel- bzw. Pultdach, Eternit- bzw. Blecheindeckung, wandunterseitige Isolierung, Dachrinnen und Fallrohre). Der ehemals für die Schweinehaltung genutzte Stall ist durch eine Trennmauer in zwei Teile getrennt und wurde größtenteils entkernt. Mit dem Aufstellen feuerverzinkter Fressgitter sind zwei Boxen im nordwestlichen Teil und vier Pferdeboxen im südöstlichen Teil mit unterschiedlichen Boxengrößen eingerichtet. Jede Box verfügt über eine Wassertränke und der Stall insgesamt über einen Stromanschluss.
- Der Stallzugang von außen ist über drei einflügelige Eisen- bzw. Holztüren möglich, von denen zwei Türen in der südöstlichen Längsseite und eine Tür in der nordwestlichen Giebelseite eingebaut sind. Stallfenster sind in den Wandseiten nach Südwesten, Nordosten sowie nach Nordwesten vorhanden.



- Bruttogrundfläche: ca. 242 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: ca. 674 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

❖ Halle I:

- Die Halle wurde ab 1965 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Das aktuelle Gebäude ist eine Massiv- und Leichtbauweise (Holzständer- bzw. freitragende Leimbinderkonstruktion, Sattel- und Pultdach, Wellasbestzementplatten, Fallrohre und Dachrinnen). In der südöstlichen Ecke ist eine Doppelgarage eingebaut, die von außen über zwei Klapptore (ein Tor mit Handbetrieb, ein Tor mit elektrischem Antrieb) an der südöstlichen Längsseite und über eine einflügelige Eisentür an der nordöstlichen Giebelseite begehbar ist. Eine zweite einflügelige Eisentür verbindet die Garage mit dem übrigen Hallenraum.

Der Zugang zur übrigen Hallenfläche ist über trapezblechverkleidete Schiebetore bzw. über einflügelige Holztüren an der südöstlichen Längsseite bzw. an der nordöstlichen Giebelseite möglich. Ein Stallfenster ist an der nordöstlichen Giebelseite eingebaut.

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

- Bruttogrundfläche: ca. 369 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: ca. 1.651 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

❖ Halle II:

- Die Halle wurde 1976 als Schweinestall in massiver Bauweise mit Satteldach (freitragende Leimbinderkonstruktion, Wellasbestzementplatten, wandunterseitige Dämmung) errichtet. Mit der Entfernung der Inneneinrichtung und der Einbringung eines ebenerdigen Fußbodens (Bruchbetonabdeckung) ist aktuell ein Hallenraum vorhanden.<sup>9</sup> Der Zugang besteht an der südwestlichen Giebelseite durch ein Sektionaltor (3 m breit, Handbetrieb). Stallfenster sind in den Wandseiten nach Nordwesten sowie nach Südosten eingebaut.

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

- Bruttogrundfläche: ca. 289 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: ca. 1.092 m<sup>3</sup> nach DIN 277.

❖ Güllebehälter (gemauerter Rundbehälter, 160 m<sup>3</sup>, Baujahr 1975, unterirdische Vorgrube)

---

<sup>9</sup> Für die Umnutzung des Gebäudes ist der beim Kreis Steinburg geführten Bauakte kein Vorgang zu entnehmen.

- ❖ Betonbodenplatte (ca. 136 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Baujahr 1985, ehemaliger Standort eines zweiten, 2020 wieder abgebauten Güllebehälters (Stahlplatten))
- ❖ Dungplatte (zweiseitig mit Mauer eingefasst) mit unterirdischer Jauchegrube (20 m<sup>3</sup>) südwestlich des Wirtschaftsteils
- ❖ Dungplatte an der südwestlichen Giebelseite (ca. 50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, zweiseitig mit Mauerwerk eingefasst)
- ❖ Außenreitplatz (Angaben des Eigentümers: 23 m x 41 m, Baujahr 2016, Unterbau mit Sandabdeckung und Gefälle, umlaufende Betonkantensteinreihe, Abzäunung mit Bretterzaun bzw. Kunststoffsteckpfählen und mehrreihigen Stromlitzen, Platzbeleuchtung (einfüßiger Mast mit zwei Lichtstrahlern an der nordöstlichen Platzseite), keine Baugenehmigung). Die vorliegende Liegenschaftskarte und Luftbildaufnahmen<sup>10</sup> lassen erkennen, dass der Außenreitplatz in das sich nordwestlich anschließende, nicht zum Bewertungsobjekt gehörende Flurstück 507 hineinragt.

### **III.2.3 Außenanlagen**

Die Außenanlagen umfassen

- die entsprechenden Anschlüsse an die Versorgung mit Strom, Wasser etc.
- die Hofplatzbefestigung (Beton, Pflastersteine, Treppenstufen zum Wohnteil)
- die Einzäunung entlang der Erschließungsstraße (Kunststoffsteckpfähle, mehrreihige Stromlitze, einflügeliges Hecktor im Zufahrtsbereich zum Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
- die Einzäunung (Holzpfähle, zweireihige Straßenleitplanken, stromführende Litze, Eisenhecktor) ausgehend von der Zufahrt nordwestlich des nicht zum Bewertungsobjekt gehörenden Einfamilienhausgrundstücks "Rotenmeer 3, Dammfleth" Richtung Südwesten entlang der Grenze zu der sich anschließenden, nicht zum Bewertungsobjekt gehörenden Grünlandfläche
- den Gartenbereich mit Rasen, Baum- und Strauchbewuchs sowie Beetanlagen.

---

<sup>10</sup> Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte (16.08.2021)  
DigitalerAtlasNord (DANord): Luftbild

### **III.2.4 Allgemeiner Zustand**

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem schlechten baulichen Zustand mit deutlich erkennbaren Gebrauchsspuren. Beispielhaft sind zu nennen:

- ❖ Wohn- und Wirtschaftsgebäude
  - defekter Blitzableiter
  - tlw. abgängige Reeteindeckung
  - verstopfte Dachrinnen
  - stehendes Wasser im Kriechkeller
- ❖ Pferdestall I:
  - defektes Schiebetor
  - verstopfte Dachrinnen, abgängiges Fallrohr
- ❖ Stall:
  - Mauerrisse und absackendes Mauerwerk
  - zerschlagenes bzw. fehlendes Stallfensterglas
  - Rostschäden an der Blechverkleidung
- ❖ Halle I: defekte Schiebetore
- ❖ Pferdestall II
  - abgängige unterseitige Dachisolierung
  - defekte Stallbeleuchtung

### **III.2.5 Derzeitige Nutzung**

Das Objekt wird eigengenutzt.

### **III.3 Wesentliche Bestandteile und Zubehör**

Im Zusammenhang mit einem solchem Bewertungsobjekt sind als wesentliche Bestandteile und als Zubehör eines Grundstücks das lebende und tote Inventar zu nennen, das in erster Linie Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, Vieh, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Vorräte umfassen kann.

In diesem Fall waren vor Ort bewegliche Inventargegenstände in Form von Maschinen, Werkzeug, Reitsättel etc. und Vorräte festzustellen. Eine detaillierte Aufzählung erfolgt im Rahmen der Bewertung unter Punkt IV.5.

## IV BEWERTUNG

### IV.1 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB "wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Gemäß § 2 ImmoWertV<sup>11</sup> ist bezüglich des Zeitpunktes der Wertermittlung zwischen dem Qualitäts- und dem Wertermittlungsstichtag zu unterscheiden. Während der Qualitätsstichtag den Zeitpunkt zur Festlegung des Grundstückszustandes bestimmt, sind am Wertermittlungsstichtag die zugrunde zu legenden allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich. Beide Stichtage können auf denselben Tag fallen, müssen aber nicht.<sup>12</sup> Im Rahmen dieses Auftrags fallen der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gemäß Punkt I.5 (siehe Blatt 4 des Gutachtens) auf denselben Tag.

Mit der Festlegung des Qualitätsstichtages ist im nächsten Schritt bei der Bewertung eines Grundstücks festzustellen, welcher Grundstückszustand für den Grund und Boden zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen ist. Die Einstufung orientiert sich laut § 2 ImmoWertV<sup>13</sup> im Wesentlichen an den so genannten Grundstücksmerkmalen, zu denen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale sowie sonstige zustandsrelevante Merkmale gehören.

Es werden nach der Definition des § 3 ImmoWertV fünf **Entwicklungszustände**, die auf bauliche Nutzung bzw. Nutzbarkeit ausgerichtet sind, unterschieden:

1. Fläche der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen.

---

<sup>11</sup> ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

<sup>12</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 212 ff.

<sup>13</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 217 ff.

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands sind spekulative Aspekte außer Acht zu lassen. Eine Festlegung sollte grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben erfolgen.<sup>14</sup>

Als **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind alle Flächen einzustufen, die entsprechend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind. Nach der Definition des § 201 BauGB umfasst eine landwirtschaftliche Nutzung den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Weiterhin gehören die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei dazu.<sup>15</sup>

Die Forstwirtschaft ist "allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag"<sup>16</sup> zu definieren.

**Bauerwartungsland** sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, "die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen."<sup>17</sup>

In Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung kann es sich um Flächen handeln, die außerhalb eines Bebauungsplanes, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Damit ist zumindest eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauland erforderlich und die bauliche Nutzung muss mit hinreichender Sicherheit erwartet werden.

Auch kann sich eine Bauerwartung aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung der Region ergeben, ohne dass eine entsprechende Planung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Allerdings muss die Realisierbarkeit mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit gegeben sein. Die Höhe des Wertes für Bauerwartungsland hängt insgesamt davon ab, wie die Möglichkeit einer künftigen Bebauung eingestuft wird.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 245

<sup>15</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 248

<sup>16</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 249

<sup>17</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

<sup>18</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 302 ff.

**Rohbauland** stellt nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV nach Flächen dar, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, aber deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet sind.<sup>19</sup>

Als **baureifes Land** werden nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht. In diese Stufe sind sowohl bebaute Grundstücke wie auch Baulücken einzuordnen.<sup>20</sup>

**Sonstige Flächen** stellen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV solche Flächen dar, die sich in die vorgehend genannten Entwicklungszustände nicht einordnen lassen.<sup>21</sup>

Ebenfalls ist zu beachten, dass es auf die im Geschäftsverkehr auftretenden Preiszugeständnisse, auf subjektive Verwertungsabsichten sowie auf Hoffnungen und Wünsche nicht ankommt.<sup>22</sup>

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass der **Verkehrswert** eines Grundstücks aus dem Ergebnis des hier angewandten Wertermittlungsverfahrens und unter Berücksichtigung insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- und Abschläge abzuleiten ist.

## IV.2 Ermittlung des Bodenwertes

Die bebaute Hofstelle liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB<sup>23</sup> und ist aufgrund der Bebauung vom Entwicklungszustand her gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zur Bodenwertermittlung wird das Vergleichswertverfahren und speziell der mittelbare Preisvergleich herangezogen, der auf dem Vergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten basiert.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

<sup>20</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 312 ff.

<sup>21</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 341

<sup>22</sup> Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020, S. 464 ff.

<sup>23</sup> Amt Wilstermarsch: schriftliche Information vom 01.11.2022

<sup>24</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 599

Für das in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg fallende Dammfleth wird der Bodenrichtwert<sup>25</sup> für ein bebautes Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB, Lagebezeichnung: Rotenmeer) bei einer Größe i.H.v. 1.500 m<sup>2</sup> mit 25 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022 herangezogen, der auch zum Bewertungsstichtag als gültig angesetzt wird.

Bezogen auf die zu bewertende Fläche mit 7.097 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind gegenüber dem Richtwertgrundstück

- die größere Grundstücksfläche mit den unterschiedlichen Nutzungsbereichen abschlägig zu bewerten, da größere Grundstück mit geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden als kleinere Grundstücke
- die Anordnung des Wohnteils mit der Gartenfläche in Ausrichtung nach Nordosten bei gleichzeitiger Abschirmung nach Südwesten durch den Wirtschaftsteil abschlägig zu beurteilen.

Unter Würdigung dieser Positionen ist ein Abschlag i.H.v. 11,00 €/m<sup>2</sup> angemessen, so dass sich ein Wertansatz i.H.v. 15,00 €/m<sup>2</sup> ergibt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Art	Bodenwert	Bodenwert des Flurstücks
Dammfleth	010	509	7.097 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche	15,00 €/m <sup>2</sup>	106.455 €

### **IV.3 Ermittlung der Werte der baulichen Anlagen**

#### **IV.3.1 Erläuterungen zum Verfahren**

Ausgangspunkt der Gebäudebewertung auf Basis des Sachwertverfahrens<sup>26</sup> sind die durchschnittlichen Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag, die nach § 36 ImmoWertV über zwei verschiedene Datengrundlagen ermittelt werden können:

- Normalherstellungskosten (NHK)
- Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Zu beachten ist, dass es sich um gewöhnliche Herstellungskosten handeln muss. Sie dürfen weder preisgünstig sein noch überzogene Kosten darstellen. Bei der Auswahl verschiedener Normalherstellungskosten ist darauf zu achten, dass diese den Normalherstellungskosten entsprechen, die auch der Ableitung von Sachwertfaktoren nach § 14 Abs. 2 Nr. 1

<sup>25</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Steinburg: Bodenrichtwert zum 01.01.2022

<sup>26</sup> Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 1581 ff.

ImmoWertV durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zugrunde gelegen haben und bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Einsatz kommen. Aus diesem Grund werden im Gutachten die vom Bundesbauministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als stichtagsbezogener Kostenkennwert verwendet, der die gewöhnlichen, auf eine Bezugseinheit bezogenen Herstellungskosten für einen Neubau darstellt. Neben dem Kostenkennwert enthalten die NHK 2010 auch die zu berücksichtigenden Baunebenkosten (gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV u.a. die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Die NHK 2010 differenzieren bei den einzelnen Gebäudearten verschiedene Standardstufen, die der Bauausführung bzw. Ausstattung zum Bezugsjahr der NHK 2010 entsprechen. Auf dieser Grundlage ist eine sachverständige Einstufung vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Anhaltspunkt für die Ermittlung ist DIN 277-1:2005-02, die folgende Bereiche unterscheidet:

- a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- c) nicht überdeckt.

Für die NHK 2010 sind die Bereiche a) und b) anzusetzen, während der Bereich c) gegebenenfalls an anderer Stelle als besonders zu berücksichtigende Bauteile in die Bewertung einfließt.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören Kriechkeller, Flächen zu ausschließlich Wartungs- und Inspektionszwecken, Spitzböden oder konstruktive Hohlräume wie z.B. über abgehängten Decken.

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Bezugsjahr 2010 und müssen deshalb nach § 22 Abs. 3 ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen angepasst werden, wobei aufgrund fehlender landesspezifischer Indexreihen vornehmlich auf die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen wird.

Aus dem Produkt der gebäudespezifischen Normalherstellungskosten und der anzusetzenden Bruttogrundfläche sowie der Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich der Neubauwert des Gebäudes gleicher Gebäudeart zum Wertermittlungsstichtag.



Von diesem Neubauwert ist die Alterswertminderung mittels des Alterswertminderungsfaktors nach § 38 ImmoWertV in Abzug zu bringen, um die regelmäßig kürzere Restnutzungsdauer des zu bewertenden Gebäudes im Vergleich zu einem Neubau zu berücksichtigen.

Sie stellt deshalb die Minderung des Herstellungswertes aufgrund der abnutzungsbedingten Alterung sowie des Verschleißes der Bauteile und Stoffe dar, aber auch die Minderung der Nutzbarkeit aufgrund des zunehmenden Alters und sich wandelnder Anforderungen. Die Alterswertminderung ist damit in erster Linie ein wirtschaftlicher Wertverzehr.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich normalerweise aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter, wenn Modernisierungsmaßnahmen die Gesamtnutzungsdauer nicht verlängert oder unterlassene Instandhaltungen diese nicht verkürzt haben. Liegen diese Fälle vor, wird unter Beibehaltung der üblichen Gesamtnutzungsdauer im ersten Fall die Restnutzungsdauer verlängert und das Gebäude entsprechend verjüngt. Im zweiten Fall kommt es zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer und damit zu einer rechnerischen Alterung des Gebäudes.

Nach Abzug der absoluten Alterswertminderung ergibt sich der Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag. Unter Hinzurechnung des Sachwerts der Außenanlagen (Zeitwert) wird dadurch der vorläufige Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen ermittelt. Zusammen mit dem Bodenwert des zuteilbaren Grund und Bodens ergibt sich der vorläufige Sachwert, auf den die Marktanpassung mittels eines geeigneten Sachwertfaktors angewendet wird (§ 39 ImmoWertV).

Bestehen darüber hinaus bislang noch nicht berücksichtigte, objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Form z.B.

- einer wirtschaftlichen Überalterung,
- eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands,
- von Baumängeln und Bauschäden,

so ist eine entsprechende Anpassung durch Zu- und Abschläge erforderlich.

Nachfolgend werden die baulichen Anlagen in ihrer Bewertung dargestellt.

### **IV.3.2 Wohn- und Wirtschaftsgebäude**

In der nachfolgenden Bewertung wird das Gebäude wie in der Beschreibung aufgeteilt in den Wohn- und in den Wirtschaftsteil.

Der Wohnanteil stellt im Kern ein ca. 150 Jahre altes Gebäude dar, das erweitert, umgebaut und modernisiert wurde. Diese Merkmale treffen bei der Auswahl der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 auf keinen dort vorliegenden Gebäudetyp vollständig zu, so dass die Herstellungskosten nach Teilbereichen ermittelt werden. Als erster Teilbereich wird der Kern des Wohnanteils in Anlehnung an den NHK-Typ 1.22 (freistehendes Einfamilienhaus, ausgebautes Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, ohne Keller) auf Basis der Wägungsanteile in den entsprechenden Standardstufen abgeleitet. Hinzugerechnet werden als weitere Teilbereiche der vorhandene Kriechkeller, der Bad- und Wintergartenanbau sowie das teilweise ausgebaute Dachgeschoss, so dass sich bei einer zuteilbaren Bruttogrundfläche (BGF) i.H.v. 336 m<sup>2</sup> Normalherstellungskosten i.H.v. 560 € je Quadratmeter BGF ergeben. Als besonders zu berücksichtigendes Bauteil ist das Eingangspodest zur Haustür zu nennen. Bei der vorgenommenen Wertminderung wegen Alters wird eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren zugrunde gelegt, so dass sich bei einem fiktiven Alter von 55 Jahren eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren und damit ein Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV i.H.v. 0,15 ableitet. Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer wurden die Zeitpunkte der baulichen Maßnahmen und die restnutzungsdauerverlängernde Wirkung der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Der Wirtschaftsteil ist in der Ausgangssubstanz ebenfalls ca. 150 Jahre alt und wird hauptsächlich als Abstellfläche genutzt. Unter Beachtung der baulichen Ausgestaltung erfolgt ein Ansatz i.H.v. 250 € je Quadratmeter BGF (nur Erdgeschoss) auf Basis der NHK 2010. Besonders zu berücksichtigende Bauteile sind nicht feststellbar.

Bei der vorgenommenen Wertminderung wegen Alters wird in gleicher Weise verfahren wie beim Wohnanteil.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex ist mit 1,718 anzugeben.

Somit ergibt sich:

SACHWERTVERFAHREN		
<b>Gebäude:</b>	<b>Wohn- und Wirtschaftsgebäude</b>	
<b>Grundlage der Wertberechnung:</b>	eigene Ermittlung	
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	14.12.2022	
<b>Basisjahr:</b>	2010	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Wohnteil</b>	<b>Wirtschaftsteil</b>
BGF	333 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>
x NHK 2010	560 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile	2.000 €	0 €
<b>= NHK 2010 gesamt</b>	<b>188.480 €</b>	<b>49.000 €</b>
x Baupreisindex / 100	1,7180	1,7180
x Alterswertminderungsfaktor	0,1500	0,1500
Übliche Nutzungsdauer	65 Jahre	
Alter (fiktiv)	55 Jahre	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Alterswertminderung linear	85 %	
= Gebäudeteilwert am Wertermittlungstichtag	48.571 €	12.627 €
<b>= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag</b>		<b>61.199 €</b>

**IV.3.3 Sonstige bauliche Anlagen**

Die Pferdeställe I + II, der Stall sowie die Hallen I + II werden ebenfalls nach dem Sachwertverfahren mit Ansatz eines Restwertes bewertet, der unter Beachtung der baulichen Ausgestaltung und des Zustandes im Mittel der Gebäude mit 8 % des Gebäudenormalherstellungswertes angesetzt wird.

<b>SACHWERTVERFAHREN</b>			
<b>Gebäude:</b>	<b>Pferdestall I + II, Stall, Halle I + II</b>		
<b>Grundlage der Wertberechnung:</b>	eigene Ermittlung		
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	14.12.2022		
<b>Basisjahr:</b>	2010		
Bezeichnung	BGF	NHK	NHK
		2010	2010 gesamt
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Pferdestall I	131	230	30.130 €
Stall	116	200	23.200 €
Pferdestall II	242	200	48.400 €
Halle I	369	180	66.420 €
Halle II	289	250	72.250 €
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile			0 €
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt			240.400 €
x Baupreisindex / 100			1,7180
x Alterswertminderungsfaktor (Restwert)			0,0800
<b>= Gebäudewert am Wertermittlungstichtag</b>			<b>33.041 €</b>

Der vorhandene Reitplatz wird pauschal mit 5.000 € bewertet.

Die übrigen unter Punkt III.2.2 aufgeführten sonstigen Baulichkeiten werden mit Null bewertet.

**IV.3.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen des Grundstücks werden pauschal mit 6.000 € angesetzt.

**IV.3.5 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen**

Wohn- und Wirtschaftsgebäude	61.632 €
Pferdestall I + II, Stall, Halle I + II	33.041 €
Reitplatz	5.000 €
Außenanlagen	6.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>105.672 €</b>

#### IV.4 Zusammenstellung der Werte und Ableitung des Verkehrswertes

Nach der Ermittlung der Werte für den Grund und Boden sowie für die baulichen Anlagen sind zur Ableitung des Verkehrswertes Anpassungszu- oder -abschläge vorzunehmen, um den individuellen Verhältnissen gerecht zu werden.

Das zu bewertende Objekt stellt eine Resthofstelle mit 7.097 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dar und ist bebaut mit einem kombinierten Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Stall- und Hallengebäuden.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde ursprünglich im nordöstlichen Teil als Wohnraum und der sich nach Südwesten anschließende Wirtschaftsteil maßgeblich für die Rinderhaltung mit der Möglichkeit der Raufutterlagerung im Dachbodenbereich genutzt. Später wurden ca. 80 m<sup>2</sup> im Erdgeschossbereich des Wirtschaftsteils zu Wohnraum umgebaut, so dass der Wohnbereich aktuell ca. 204 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zuzüglich eines nachträglich angebauten Heizöllageraumes umfasst. Der verbleibende Wirtschaftsteil dient nach der tlw. Entfernung von Stalleinrichtungen bei einer Bruttogrundfläche i.H.v. ca. 196 m<sup>2</sup> (nur Erdgeschoss) hauptsächlich als Abstellfläche. Das Gebäude verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstand und ist in einem schlechten Unterhaltungszustand.

Die Stall- und Hallengebäude wurden maßgeblich zum Zwecke der Schweine- und Rinderhaltung errichtet und dienen aktuell als Pferdestall mit Einzelboxen bzw. als Lager- und Abstellfläche oder sind ungenutzt. Im Zuge dieser Umnutzung wurden z.T. Stalleinrichtungen entfernt und z.T. für die Pferdehaltung entsprechend hergerichtet. Die Gebäude befinden sich in einen mäßigen bis schlechten baulichen Zustand.

Neben sonstigen baulichen Anlagen (Dungplatten, Jauchegruben, Güllebehälter) ist ein Reitplatz im südwestlichen Bereich des Grundstücks vorhanden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Basis des Sachwertes, da in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei einer sachwertorientierten Bewertung eines derartigen Objekts ist zu beachten, dass der ermittelte Sachwert nicht in voller Höhe dem Verkehrswert entspricht. Auswertungen der Gutachterausschüsse in Bezug auf Sachwertobjekten zeigen, dass in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenpreisniveau und der Sachwerthöhe Anpassungen erforderlich sind. Sind bei begehrten Objekten in entsprechenden Lagen Zuschläge zum ermittelten Sachwert erforderlich, ergeben sich bei höheren Sachwerten unter Umständen Abschlagsnotwendigkeiten. Zu deren Bemessung bieten sich die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg<sup>27</sup> an. Da keine Auswertungen für

---

<sup>27</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Resthöfe vorliegen, wird die Auswertungsgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser mit der entsprechend regionalen Aufteilung betrachtet. Danach leitet sich ein Sachwertfaktor für das Bewertungsjahr 2021 i.H.v. 1,06<sup>28</sup> und damit einem Zuschlag i.H.v. 6,0 % ab.

Bezogen auf den Bewertungsfall ist aus Sicht des Unterzeichners zu beachten, dass

- es sich hier um einen Resthof und nicht um ein typisches Ein- bzw. Zweifamilienhausobjekt handelt;
- der Resthof zwar ländlich gelegen ist, aber sich unmittelbar in südöstlicher Richtung eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle anschließt;
- die gebäudemäßige Anordnung mit der Ausrichtung des Wohnteils nach Nordosten, der Anordnung des Wirtschaftsteils nach Südwesten als nachteilig einzustufen ist;
- der Wohnbereich nicht zusammenhängend angeordnet ist und durch Bereiche des Wirtschaftsteil unterbrochen ist;
- die räumliche Anordnung der Bäder zu den Schlafräumen nicht einer zeitgemäßen Raumaufteilung entspricht;
- neben dem Wirtschaftsteil mit den Stall- und Hallengebäuden als zusätzliche Gebäudesubstanz das übliche Maß an Stall- und Abstellfläche aus Sicht eines Resthofinteressenten überschritten wird;
- das sich Objekt in einem schlechten baulichen Zustand befindet;
- die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Umfang und deren aktueller Nutzung nach der beim Kreis Steinburg geführten Bauakte nicht vollständig durch die baurechtliche Genehmigungen abgedeckt sind und damit ein Risiko für den potentiellen Erwerber darstellen;
- zum Bewertungsobjekt keine angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche gehört, die in der Regel als Ausstattung eines Resthofes erwartet wird;
- die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in 2022 gegenüber 2021 negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat und deshalb abschlägig zu berücksichtigen ist.

---

<sup>28</sup> Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte unter Beachtung der Modellkonformität. Da die Auswertungen des Gutachterausschusses auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 erfolgen, wurde das Objekt in einer Nebenrechnung auch auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 bewertet und entsprechend die Marktanpassung abgeleitet.

Unter Beachtung dieser Punkte ist insgesamt ein Abschlag bezogen auf den vorläufigen Sachwert i.H.v. gerundet 39 % angemessen, so dass sich ergibt:

<b>Grundbuch</b>	<b>Dammfleth Blatt 210</b>
Grundstück	2
Gemarkung	Dammfleth
Flur	010
Flurstück	509
Fläche	7.097 m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	105.239 €
Bodenwert	106.455 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>211.694 €</b>
Marktanpassung + Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-81.694 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>130.000 €</b>

**IV.5 Bewertung der wesentlichen Bestandteile und des Zubehörs**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde nachfolgend aufgeführtes Inventar ohne weitergehende Funktions- und Qualitätsprüfung vorgefunden und entsprechend bewertet:

Nr.	Art	Typ	Baujahr/Alter	Bemerkungen	Verkehrswert €
1	Schlepper	David Brown	BJ 1973	Kennzeichen: 44 kW, Frontlader (defekt), Bremsen defekt, kein TÜV	500
2	Bahnplaner		2017	2,50 m Arbeitsbreite	100
3	Pferdeanhänger (PKW)	Sirius	ca. 5 Jahre	Kennzeichen: TÜV 7/2024, geleast	5.000
4	Pferdeanhänger (PKW)	Wörmann	ca. 15 Jahre	kein TÜV, nicht zugelassen, Fahrwerk defekt	500
5	Pferdeanhänger (PKW)	Wörmann	ca. 15 Jahre	Kennzeichen kein TÜV	1.000
6	Hochdruckreiniger	Bosch		defekt	-
7	Betonmischer	Matrix	BJ 2016		100
8	Höhenförderer		ca. 50 Jahre		-
9	Dieselfass	Dehoust	ca. 20 Jahre	Kunststoff, 1.000 l	100
10	Kreissäge				50
11	4 Futterautomaten			Trockenfütterung für Schweine, nicht eingebaut	-
12	Reitsättel			ca. 10 Sättel, Zubehör	1.000
13	Werkstattausrüstung, Kleinteile etc.			E-Motorsäge, Bohrmaschine, Freischneider, Motorsense etc.	400
14	Rundballen (Stroh)			5 Ballen	125
15	Rundballen (Heu)			9 Ballen	270
16	Rundballen (Heulage)			8 Ballen	280
<b>Summe</b>					<b>9.425</b>
					<b>gerundet 9.400</b>



## V SCHLUSSBETRACHTUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Resthofstelle mit einer Grundstücksfläche i.H.v. 7.097 m<sup>2</sup> in Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB in der Gemeinde und Gemarkung Dammfleth, Amt Wilstermarsch im Kreis Steinburg.

Das Objekt ist bebaut mit einem kombinierten Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Stall- und Hallengebäuden. Als weitere baulichen Anlagen sind Dungplatten, Jauche- und Güllebehälter sowie ein Außenreitplatz zu nennen.

Die **Verkehrswertermittlung** des Bodens erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren. Die baulichen Anlagen wurden sachwertorientiert bewertet.

**Auf dieser Grundlage hat die Verkehrswertermittlung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG**

- für das im Grundbuch von Dammfleth unter Blatt 210 aufgeführte Grundstück Nr. 2
- am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 14.12.2022
- ohne Berücksichtigung der Vorlasten in Abteilung II und III des Grundbuch
- ohne Berücksichtigung der beweglichen Gegenstände

**folgendes Ergebnis:**

Grundstück	Fläche	Verkehrswert
Nr. 2	7.097 m <sup>2</sup>	<b>130.000 €</b> (einhundertdreißigtausend Euro)
<b>Bewegliche Gegenstände am Wertermittlungsstichtag 14.12.2022</b>		<b>9.400 €</b> (neuntausendvierhundert Euro)

*Der Sachverständige versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Ein eigenes Interesse an der Wertermittlung bestand zu keinem Zeitpunkt.*

Westerrönfeld, 30.01.2023

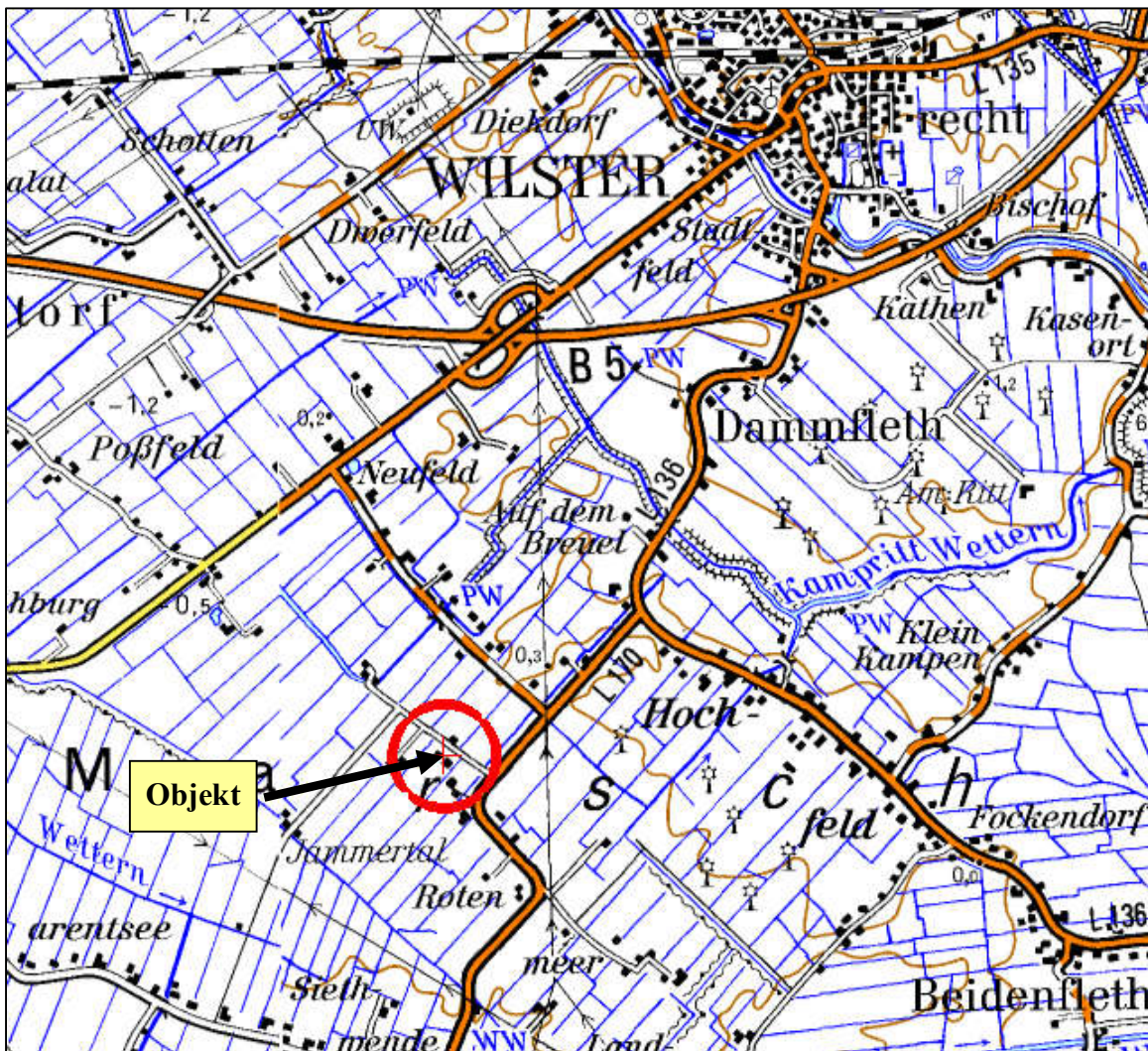


*J. Claussen*

(Jörg Claussen)

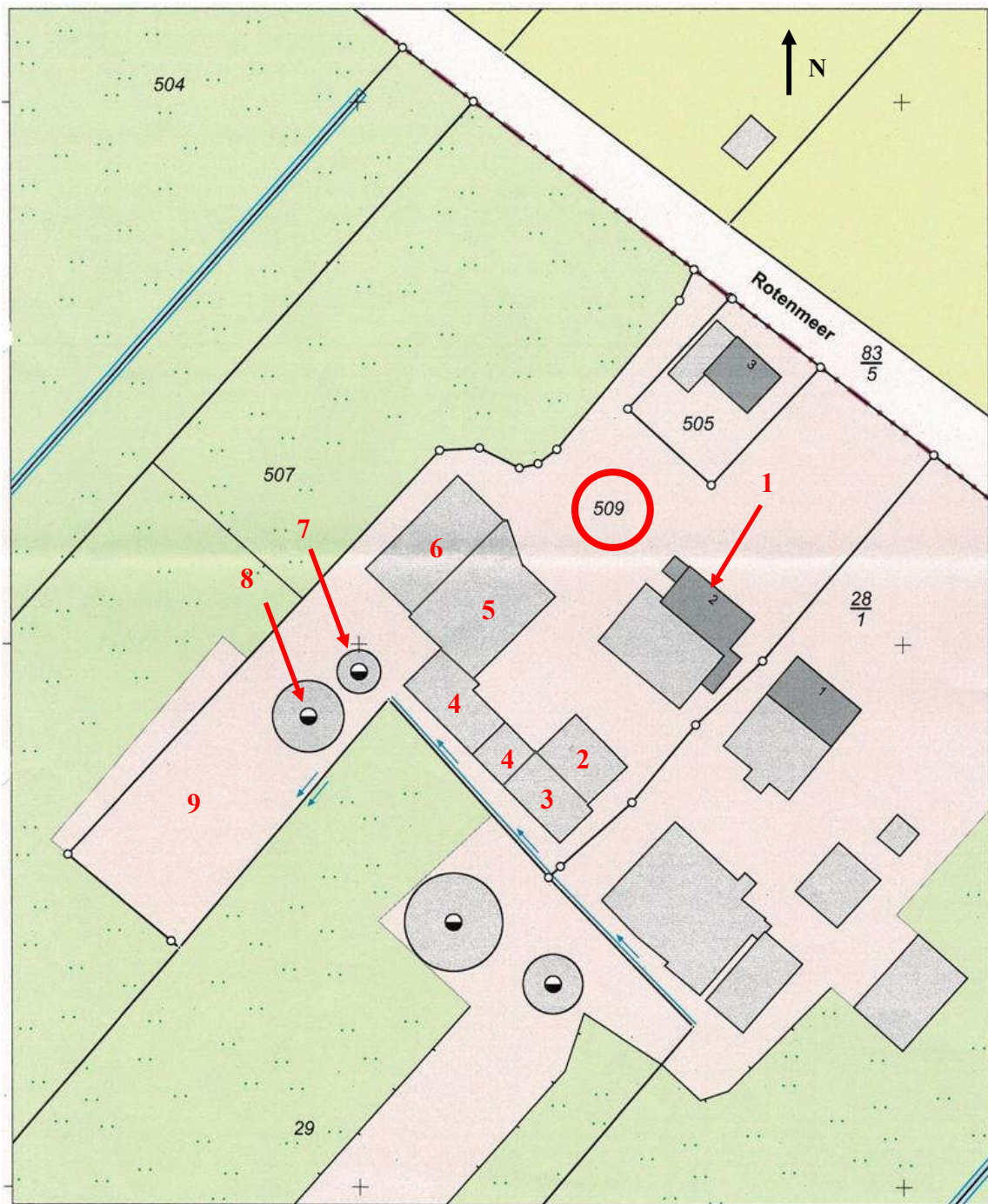
## ANLAGEN

**Kartenausschnitte aus der Topographischen Karte**



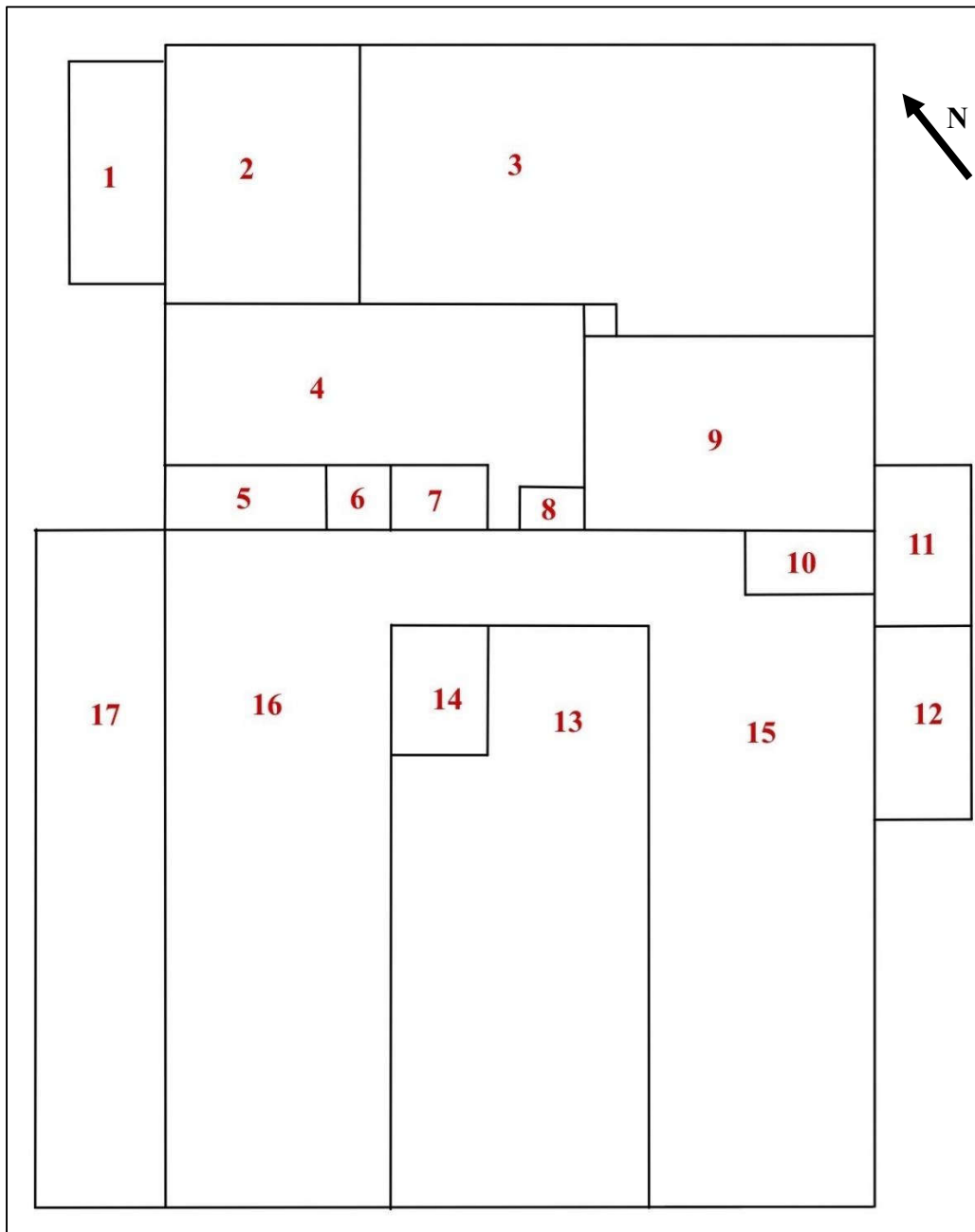
Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, Az.: 1-562.6 S 447/09



**Gebäudelageplan**<sup>29</sup>**Erläuterung:**

Nr.	Gebäude, bauliche Anlagen	Nr.	Gebäude, bauliche Anlagen
1	Wohn- und Wirtschaftsgebäude	6	Halle II
2	Pferdestall I	7	Güllebehälter (400 m <sup>3</sup> )
3	Stall	8	Bodenplatte des bereits abgerissenen Güllebehälters
4	Pferdestall II		
5	Halle I	9	Reitplatz

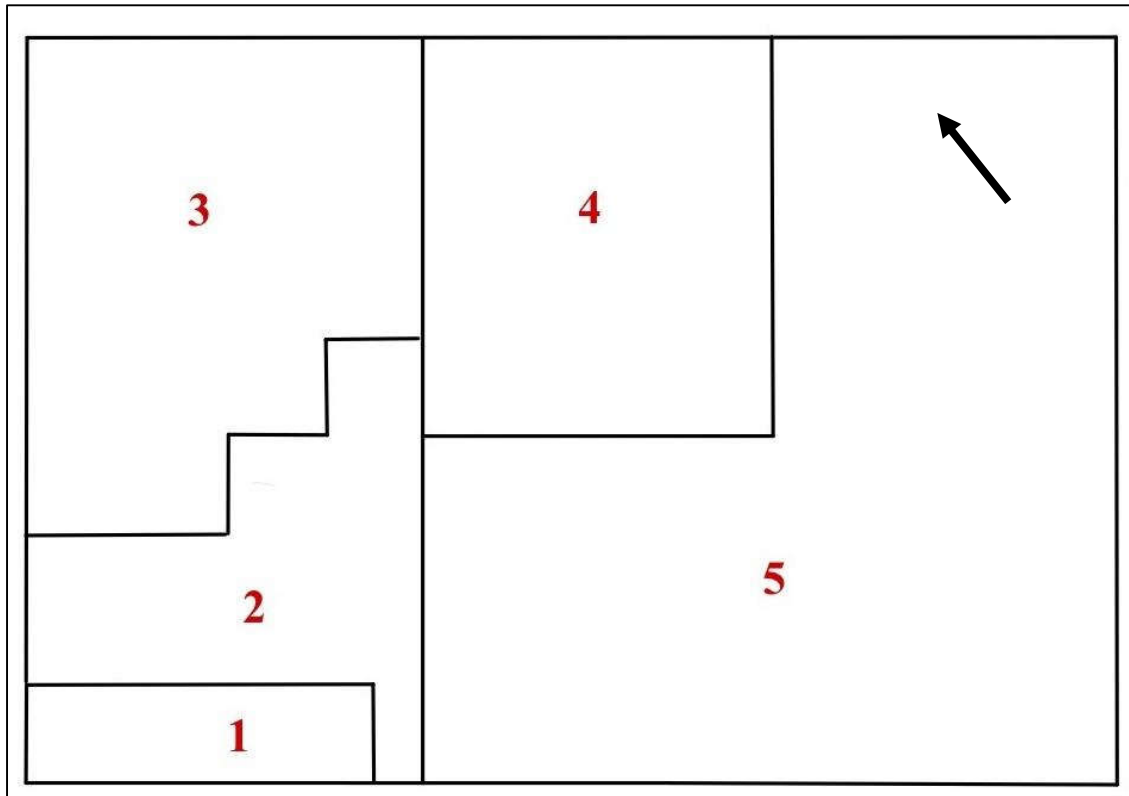
<sup>29</sup> Die Vervielfältigung der Liegenschaftskarte im Rahmen der Gutachtererstellung ist laut Aussage des Auftraggebers in Abstimmung mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erlaubt.

Grundrisszeichnung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes: Erdgeschoss**Räume mit Angabe der Nettogrundfläche**

(eigene Berechnungen, nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr)

<b>1</b>	Wintergarten	18,7 m <sup>2</sup>	<b>10</b>	Nebenflur	3,5 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Wohnzimmer I	21,1 m <sup>2</sup>	<b>11</b>	Bad I	6,2 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Wohnzimmer II	33,5 m <sup>2</sup>	<b>12</b>	Heizöllager	11,5 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Flur	18,5 m <sup>2</sup>	<b>13</b>	Wohnzimmer III	60,0 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Treppenaufgang		<b>14</b>	Bad II	7,9 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Kellertreppe		<b>15</b>	Diele	58,0 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Gäste-WC	1,4 m <sup>2</sup>	<b>16</b>	ehemaliger Anbindestall	59,0 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	Abstellraum	1,7 m <sup>2</sup>	<b>17</b>	Stallanbau	50,0 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	Küche	19,6 m <sup>2</sup>			

**Grundrisszeichnung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes: Dachgeschoss<sup>30</sup>**



Räume (nicht maßstabsgetreu, kein Aufmaß möglich, ca. 30 m <sup>2</sup> Nettogrundfläche)			
1	Treppenaufgang	4	Zimmer II
2	Flur	5	Dachboden (nicht ausgebaut)
3	Zimmer I		

<sup>30</sup> Im Termin vor Ort zugesagte, aktuelle Grundrisszeichnungen wurden nicht ausgehändigt, so dass der Grundriss für den Erdgeschossbereich und die Flächenangaben auf den Unterlagen der beim Kreisbauamt geführten Akte basieren. Für den Dachgeschossbereich liegen in der Akte keine Informationen vor, so dass nur eine ungefähre Aufteilung und Größenangabe erfolgt.



**Lichtbildaufnahmen vom 14.12.2022: Grundstück**

Bild 1: Blick von der Erschließungsstraße "Rotenmeer" auf die Zufahrt und den Wohnteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes



Bild 2: Wohn- und Wirtschaftsgebäude: Blick von Norden





Bild 3: Wohn- und Wirtschaftsgebäude: Blick von Westen



Bild 4: Wohn- und Wirtschaftsgebäude: Blick von Südwesten





Bild 5: Pferdestall I, Stall, Pferdestall II: Blick von Norden.



Bild 6: Pferdestall I: Blick von Nordosten





Bild 7: Pferdestall I: Innenansicht von der südöstlichen Giebelseite aus



Bild 8: Stall I: Innenansicht von der nordwestlichen Stallecke aus





Bild 9: Pferdestall II: Blick von Osten auf den südöstlichen Teil.

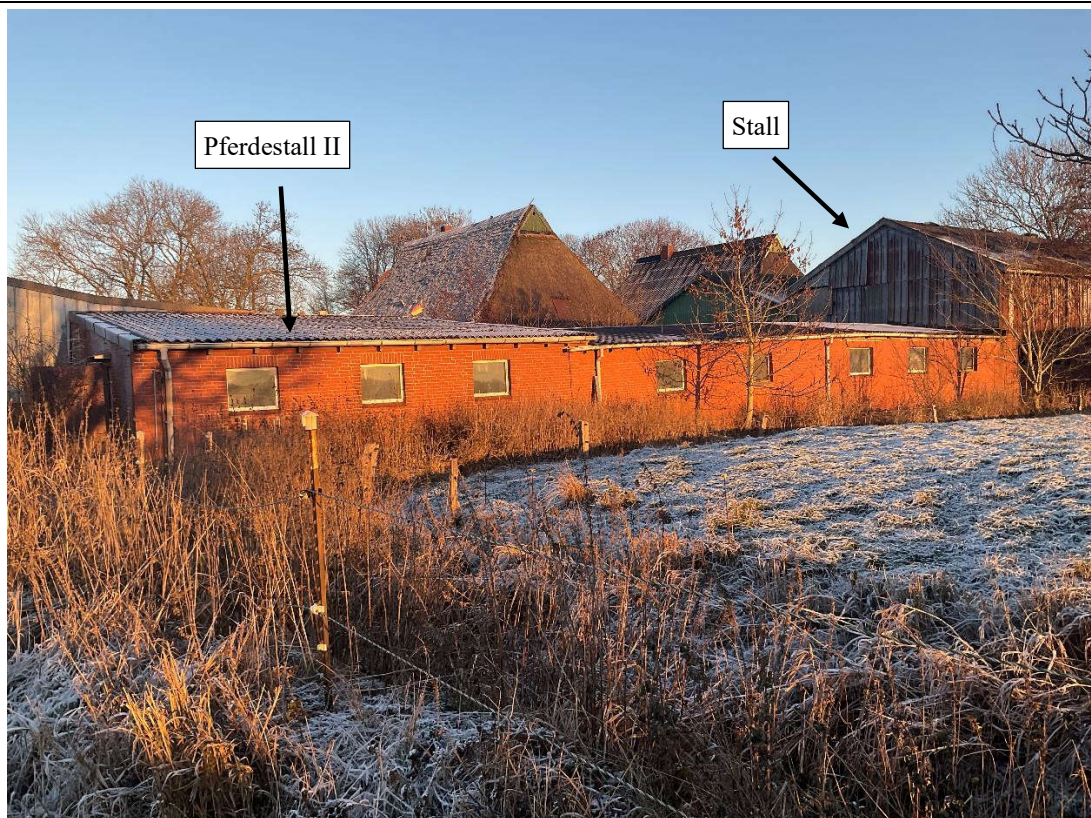


Bild 10: Pferdestall II und Stall: Blick von Westen





Bild 11: Pferdestall II: 1. Pferdebox im nordwestlichen Stallteil



Bild 12: Pferdestall II: 2. Pferdebox im nordwestlichen Stallteil





Bild 13: Pferde stall II: Blick in den südöstlichen Stallteil Richtung Südosten



Bild 14: Pferde stall II: Blick in den südöstlichen Stallteil Richtung Nordwesten mit dem Durchgang zum nordwestlichen Stallteil





Bild 15: Halle I: Blick von Osten



Bild 16: Halle I + II: Blick von Norden





Bild 17: Halle I: Innenansicht von der westlichen Hallenecke aus



Bild 18: Halle I: Blick in die Garage in der östlichen Hallenecke.





Bild 19: Halle II: Blick von Südwesten



Bild 20: Halle II: Blick von Nordwesten





Bild 21: Halle II: Innenansicht von der südwestlichen Giebelseite aus



Bild 22: Güllebehälter: Blick von Nordwesten





Bild 23: Bodenplatte des bereits abgerissenen Güllebehälters: Blick von Norden



Bild 24: Reitplatz: Blick von der westlichen Ecke Richtung Nordosten (Standort außerhalb der Flurstücksgrenzen des Bewertungsobjektes)





Bild 25: Reitplatz: Blick von der westlichen Ecke Richtung Südosten (Standort außerhalb der Flurstücksgrenzen des Bewertungsobjektes)

**Lichtbildaufnahmen vom 14.12.2022: Inventar**



Bild 26: Schlepper (Nr. 1)



Bild 27: Bahnplaner (Nr. 2)



Bild 28: Pferdeanhänger (Nr. 3 – 5)





Bild 29: Pferdeanhänger (Nr. 3)



Bild 30: Pferdeanhänger (Nr. 4)



Bild 31: Pferdeanhänger (Nr. 5)



Bild 32: Hochdruckreiniger (Nr. 6)



Bild 33: Betonmischer (Nr. 7)



Bild 34: Höhenförderer (Nr. 8) (Verlängerung im Dachboden des Wirtschaftsteils montiert)





Bild 35: Dieselfass (Nr. 9)

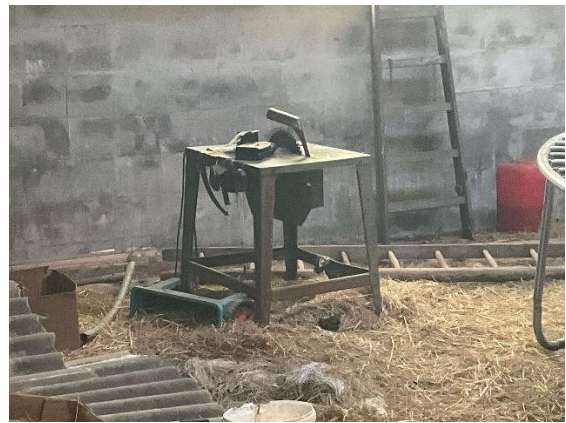


Bild 36: Kreissäge (Nr. 10)



Bild 37: Futterautomaten (Nr. 11: drei von vier Automaten)



Bild 38: einige Reitsättel (Nr. 12)