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

Grundstück:

Grundbuch von Dägeling Blatt 13
Nr. 12 im Bestandsverzeichnis

Auftraggeber:

Amtsgericht Itzehoe
Bergstraße 5 – 7
25524 Itzehoe

Az.:

28 K 17/24

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

Umfang des Gutachtens:	39 Blätter inklusive Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 3, davon 2 Ausfertigungen inkl. PDF-Version für den Auftraggeber 1 Ausfertigung für die Handakte des Sachverständigen

GLIEDERUNG

Blatt

I	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG	4
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
II	QUELLENVERZEICHNIS.....	5
III	OBJEKTDESCHEIBUNG.....	7
III.1	BESCHREIBUNG DER FLÄCHE	8
III.2	BAULICHE ANLAGEN.....	11
III.2.1	Wohnhaus	12
III.2.2	Garage	13
III.2.3	Schuppen.....	15
III.2.4	Sonstige Baulichkeiten.....	16
III.2.5	Außenanlagen	17
III.2.6	Allgemeiner Zustand.....	17
III.2.7	Derzeitige Nutzung	17
III.3	WESENTLICHE BESTANDTEILE UND ZUBEHÖR	18
IV	BEWERTUNG.....	18
IV.1	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....	18
IV.2	ERMITTLUNG DES BODENWERTES	21
IV.2.1	Gebäude- und Freifläche	21
IV.2.2	Laubholz- und Teichfläche	22
IV.2.4	Ergebnis der Bodenwertermittlung	22

GLIEDERUNG

Blatt

IV.3	ERMITTLUNG DER WERTE DER BAULICHEN ANLAGEN	23
IV.3.1	Erläuterungen zum Verfahren	23
IV.3.2	Wohnhaus	26
IV.3.3	Garage	27
IV.3.3	Schuppen.....	28
IV.3.4	Sonstige Baulichkeiten.....	28
IV.3.5	Außenanlagen	28
IV.3.6	Zusammenstellung der Sachwerte der baulichen Anlagen.....	28
IV.4	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE UND ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	29
V	SCHLUSSBETRACHTUNG.....	30
A N L A G E N	32	
	KARTENAUSSCHNITTE AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE	33
	GRUNDRISSEZEICHNUNGEN	34
	Wohnhaus: Erdgeschoss.....	34
	Wohnhaus: Dachgeschoss	35
	Garage: Kellergeschoss	36
	Garage: Erdgeschoss	37
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 31.01.2025	38

I ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG

I.1 Auftraggeber

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

I.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 23.09.2024, eingegangen am 25.09.2024, beauftragte das Amtsgericht Itzehoe den unterzeichnenden Sachverständigen, ein Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG¹ des im Grundbuch von Dägeling Blatt 13 als laufende Nr. 12 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 den Abteilungen II und III sind in der beauftragten Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

I.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.²

I.5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Stichtag für die Wertermittlung ist der 31.01.2025 als Datum der Ortsbesichtigung, der gleichzeitig den Qualitätsstichtag zur Festlegung des Grundstückszustandes darstellt.

I.6 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung war am 31.01.2025 für den Unterzeichner lediglich von der Zufahrtsstraße möglich.

¹ ZVG = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

² Kreisbauamt des Kreises Steinburg: schriftliche Information vom 08.01.2025

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte (03.09.2024)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Grundstücksnachweis (03.09.2024)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsnachweis (03.09.2024)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte 1 : 1000 (20.02.2025)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR

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

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Grundstücksmarktbericht 2023

KREISBAUAMT DES KREISES STEINBURG

Schriftliche Information vom 08.01.2025

Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

AMT FÜR UMWELTSCHUTZ DES KREISES STEINBURG

Schriftliche Information vom 10.01.2025 und 16.01.2025

AMT KREMPERMARSCH

Schriftliche Information vom 13.01.2025

www.amt-krempermarsch.de

III OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Objekt stellt ein Wohn- und Gewerbegrundstück mit Laubholz- und Teichfläche dar:

Grundbuch	Dägeling Blatt 13					
Grundstück	Nr. 12					
Gemeinde	Dägeling					
Gemarkung	Dägeling					
Flur	006					
Flurstücke	2	8	10/2	502	503	Summe
Gesamtfläche (m²)	3.286	311	4.083	5.888	7.094	20.662
<i>davon Industrie und Gewerbe (m²)</i>	<i>977</i>	<i>311</i>	<i>3.621</i>	<i>557</i>	<i>711</i>	<i>6.177</i>
<i>davon Laubholz (m²)</i>	<i>2.309</i>			<i>2.113</i>	<i>3.298</i>	<i>7.720</i>
<i>davon Teich (m²)</i>			<i>462</i>	<i>3.218</i>	<i>3.085</i>	<i>6.765</i>
Anschrift:	Bockwischer Weg 8 25578 Dägeling					

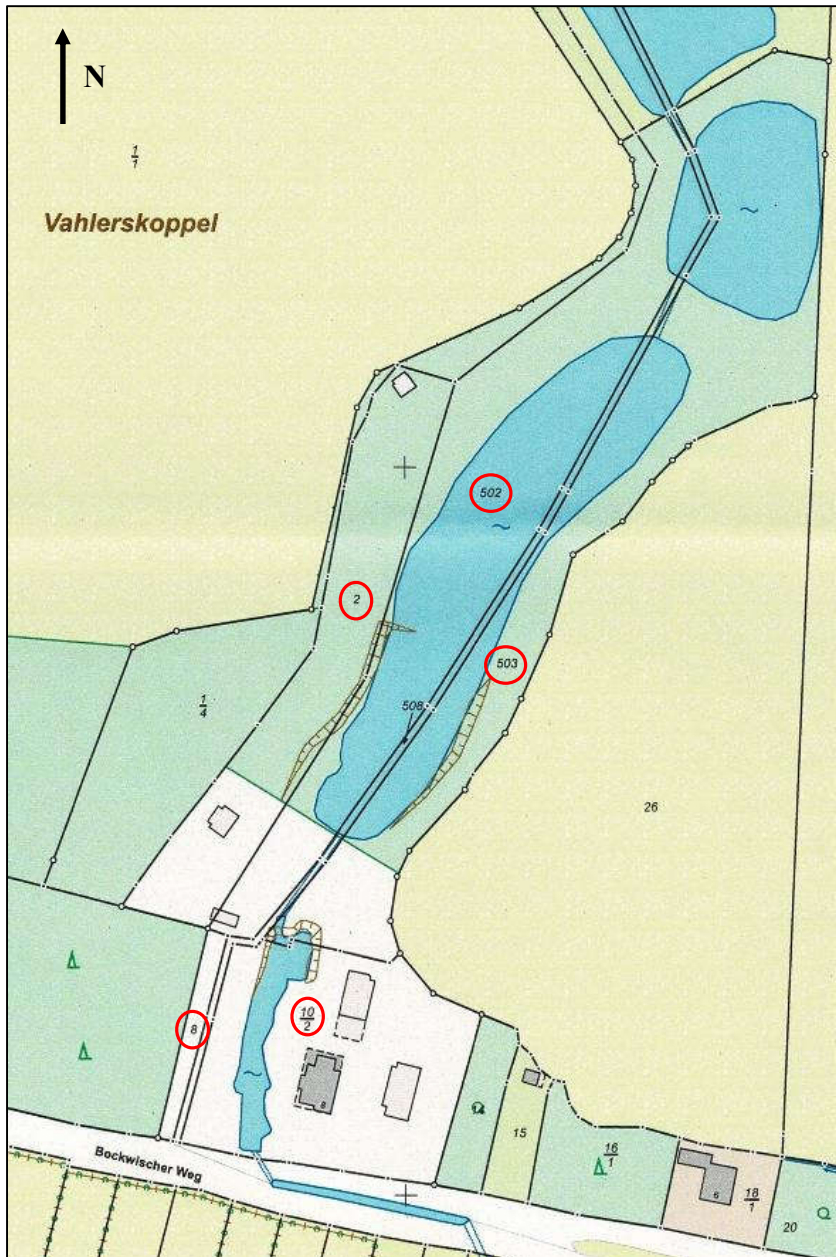
Das Objekt liegt in der Gemeinde Dägeling (ca. 1.000 Einwohner, ca. 753 ha Gemeindefläche) im Kreis Steinburg. Während die Kreisstadt Itzehoe in ca. 6 km Luftlinie nördlich gelegen ist, ist Krempe als Sitz der zuständigen Amtsverwaltung ca. 5 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Gemeinde Dägeling bildet mit 8 weiteren Gemeinden und der Stadt Krempe das Amt Krempermarsch. Die Gemeinde selbst hat sich in ihrem baulichen Erscheinungsbild von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Ort mit entsprechender Wohnfunktion und einem abgeschieden vom Wohnbereich gelegenen Gewerbegebiet nahe der Anschlussstelle "Itzehoe-Süd" der Autobahn A 23 entwickelt.³

³ Amt Krempermarsch: www.amt-krempermarsch.de

III.1 Beschreibung der Fläche

Die Beschreibung der Fläche basiert auf einer Inaugenscheinnahme von der Zufahrtsstraße "Bockwischer Weg" aus, die nur einen eingeschränkten Blick auf die Fläche der Flurstücke 10/2 und 8 ermöglichte.



Quelle: Liegenschaftskarte⁴

Die sich anschließende Grundstücksfläche konnte von der Zufahrt nicht eingesehen werden, so dass deren Beschreibung allein auf Grundlage der vorliegenden Karte erfolgt.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,0 km Luftlinie westlich der Dägeling in Nord-Süd-Richtung durchziehenden Landesstraße L 119 mit der innerörtlichen Bezeichnung

⁴ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte (03.09.2024)

"Itzehoer Straße". Von dieser Straße zweigt der "Bockwischer Weg" nach Westen ab, eine einspurige Asphaltstraße, die im weiteren Verlauf das Bewertungsobjekt an der Südseite erschließt.

Das Grundstück erstreckt sich entlang der Erschließungsstraße "Bockwischer Weg" über ca. 77 Meter. Ein etwa zwei Meter breites Teilstück ist nicht Teil des Bewertungsobjekts, sondern gehört zu einem Flächenstreifen, der innerhalb des zu bewertenden Grundstücks in Richtung Norden verläuft.

In der weiteren Ausdehnung nach Norden kann die Grundstücksform als parallelogrammförmig mit einer geringfügigen Zunahme der Grundstücksbreite beschrieben werden. Danach verengt sich das Grundstück auf ca. 55 m und erfährt einen Versatz der westlichen Grundstücksgrenze um ca. 25 m nach Westen. Ab diesem Punkt dehnt sich die Fläche auf einer Länge von ca. 250 m schlauchförmig in nordöstlicher Richtung bei einer Breite von ca. 60 – 80 m aus. Die Oberflächengestaltung zeigt, dass das Bewertungsobjekt den Talverlauf zwischen dem westlich und östlich um circa 2 bis 4 m höher gelegenen Gelände darstellt. Innerhalb des Verlaufs in nordöstlicher Richtung steigt das Gelände um etwa 6 m an.

Laut Bauakte bestehen ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sowie an das Stromnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube.⁵

Altlasten sind der zuständigen Behörde für die Flurstücke 2, 8, 502 und 503 der Flur 006 in der Gemarkung Dägeling nicht bekannt. Das Flurstück 10/2 in derselben Flur und Gemarkung "befindet sich im so genannten Prüfverfahren P1, d.h. es liegen Hinweise auf eine mögliche umweltrelevante Nutzung vor, deren Bewertung durch die untere Bodenschutzbehörde jedoch noch nicht abgeschlossen ist".⁶

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes "Krempermoor" und des Landschaftsschutzgebietes „Geesthang bei Dägeling und Bockwischer Moor“. Zudem weisen die Flurstücke 2, 502 und 503 der Flur 6 großflächig geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG⁷ auf, die laut Auskunft des Amtes für Umweltschutz des Kreises Steinburg weder landwirtschaftlich genutzt noch bebaut werden dürfen.⁸ Für die oben genannten

⁵ Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

⁶ Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg: schriftliche Informationen vom 16.01.2025

⁷ BNatSchG = Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 23.10.2024

⁸ Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg: schriftliche Informationen vom 10.01.2025

Flurstücke 2, 502 und 503 besteht darüber hinaus ein Vorkaufsrecht⁹ gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchG¹⁰.

Das Grundstück ist zum Bewertungsstichtag nach der Bauleitplanung wie folgt zu charakterisieren:

- Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Flächennutzungsplan:
 - Flurstück 2: Biotopfläche, Wasserfläche
 - alle übrigen Flurstücke: Fläche für die Landwirtschaft
- Bebauungsplan: nicht aufgestellt.¹¹

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.

⁹ Land Schleswig-Holstein: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de>

¹⁰ LNatSchG = Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturchutzgesetz) des Landes Schleswig-Holstein vom 24.02.2010

¹¹ Amt Krempermarsch: schriftliche Information vom 13.01.2025

III.2 Bauliche Anlagen

Von der Zufahrtsstraße „Bockwischer Weg“ ergab sich der Blick auf folgende bauliche Anlagen entsprechend ihrer Bezeichnung gemäß Bauakte¹²:

1. Wohnhaus
2. Garage
3. Schuppen.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte 1 : 1000 (20.02.2025)

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen beruht im Wesentlichen auf den Informationen der Bauakte, da die Besichtigung im Ortstermin nur von der Zufahrtsstraße aus möglich war.

¹² Kreisbauamt des Kreises Steinburg; Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

III.2.1 Wohnhaus

Für den ursprünglichen Bau des Wohnhauses liegen in der Bauakte keine Informationen vor, so dass auch kein Baujahr angegeben werden kann. Als Bauvorhaben sind der Bauakte folgende Anträge bzw. Genehmigungen zu entnehmen:

Systemaktenzeichen	Bauvorhaben	Genehmigt am:
11/0059/71	Einbau einer Ölheizungsanlage und eines Klapptores in der Garage ¹³ (Wohnhaus)	08.01.1971
022/020/008	Einbau einer Treppe (Wohnhaus)	25.09.1985
022/020/008	Wohnhausmodernisierung, Abbruch, Anbau: wurde laut Bauakte bis zum 27.07.1988 nicht begonnen und am 01.11.1988 vom Antragsteller zurück gezogen	09.10.1985

Aus den vorliegenden Unterlagen sind folgende Angaben zu machen:

- ❖ Außenwände (Aufbau): Kalksandstein, Dämmung, Vormauerziegel
- ❖ Zwischenwände: Kalksandstein
- ❖ Fußboden (Erdgeschoss): Estrich mit Belag bzw. Fliesenbelag
- ❖ Wohnungstrenndecken: Holzbalkendecke mit Wärmedämmung, Dielung, Sparschalung, Gipskartonplatten
- ❖ Dach:
 - Konstruktion: Satteldach, jeweils eine Satteldachgaube auf beiden Dachseiten
 - Eindeckung: Dachpfanne
 - Dachrinnen, Fallrohre
- ❖ Treppe: Wendeltreppe aus Stahl
- ❖ Fenster:
 - Holzfenster mit Mehrscheibenisolierverglasung, z.T. mit Rollläden
 - Dachlukenfenster
- ❖ Türen: Holztüren

¹³ Laut Bauakte war die hier bezeichnete Garage als ein Anbau an der Nordseite des Wohnhauses vorgesehen.

- ❖ sanitäre Anlagen:
 - 1 WC
 - 1 Waschtisanlage
 - 1 Dusche und 1 Badewanne
- ❖ Bruttogrundfläche: ca. 304 m² (Erd- und Dachgeschoss laut Ableitung aus Bauakte)
- ❖ Bruttorauminhalt: keine Angabe möglich

III.2.2 Garage

Folgende Anträge bzw. Baugenehmigungen sind der Bauakte zu entnehmen:

Systemaktenzeichen	Bauvorhaben	Genehmigt am:
022/020008	Doppelgarage (aktuelles Garagengebäude)	14.01.1974
022/020/008	Öllagerraum und Ölheizung (1977 umgesetzt)	08.04.1975
022/020/008	Neubau einer Garage ¹⁴ , Ölheizung und Verblenden des Gebäudes	07.06.1977
022/020/008	Schornsteinanlage (Garage)	22.01.1981
022/020/008	Verblendung (Garage)	15.10.1981
022/020/008	Dach über der Garage ¹⁵	11.01.1982

Der Bauakte ist darüber hinaus zu entnehmen:¹⁶

- ❖ Außenwände:
 - Kellergeschoss: verputzte Betonsteine
 - Erdgeschoss: Hohlblocksteine, Luftschicht, roter Verblender
- ❖ Fußboden
 - Garage (angebaut 1974): Stahlbetonplatte mit Zementestrich
 - Öllagerraum: Stahlbetonsohle
- ❖ Zwischenwände: Hohlblocksteine
- ❖ Decken: Stahlbetonfertigsteile mit Druckbeton und Estrich

¹⁴ Der Neubau war als Anbau an die bestehende Doppelgarage vorgesehen.

¹⁵ Laut Bauakte war das Bauvorhaben "Dach über Garage" gemäß Schreiben des Bauamtes vom 02.09.1981 ausgeführt, ohne dass eine baurechtliche Genehmigung vorlag. Der Eigentümer wurde aufgefordert, prüffähige Bauvorlagen einzureichen.

¹⁶ Kreisbauamt des Kreises Steinburg; Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

- ❖ Dach:
 - Konstruktion: Stahlbinderkonstruktion
 - Eindeckung: verzinktes Pfannenblech
 - Dachrinnen, Fallrohre
- ❖ Geschosstreppe: Betontreppe
- ❖ Fenster: Metallfenster mit Einfachverglasung
- ❖ Tore:
 - Garagenkipptore (Stahl)
 - Stahltüren
- ❖ Kellertreppe: Betonblockstufen
- ❖ sanitäre Anlage: WC
- ❖ Heizung: Ölheizung
- ❖ Lager:
 - Heizöl: 1.500 l- Tank
 - Diesel: 3.00 l- Tank
- ❖ Bruttogrundfläche: ca. 202 m² (Keller- und Erdgeschoss laut Bauakte)
- ❖ Bruttorauminhalt: ca. 726 m³ (laut Bauakte)

III.2.3 Schuppen

Der Bauakte ist zu entnehmen:¹⁷

Systemaktenzeichen	Bauvorhaben	Genehmigt am:
022/020/008	Offener Schuppen	11.01.1982
Ein Schuppenanbau gemäß Antrag vom 10.11.1983 wurde durch Bescheid vom 18.01.1984 abgelehnt. Dies wurde durch das Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 20.03.1987 sowie den Beschluss des Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg vom 11.04.1988 rechtskräftig bestätigt. ¹⁸		

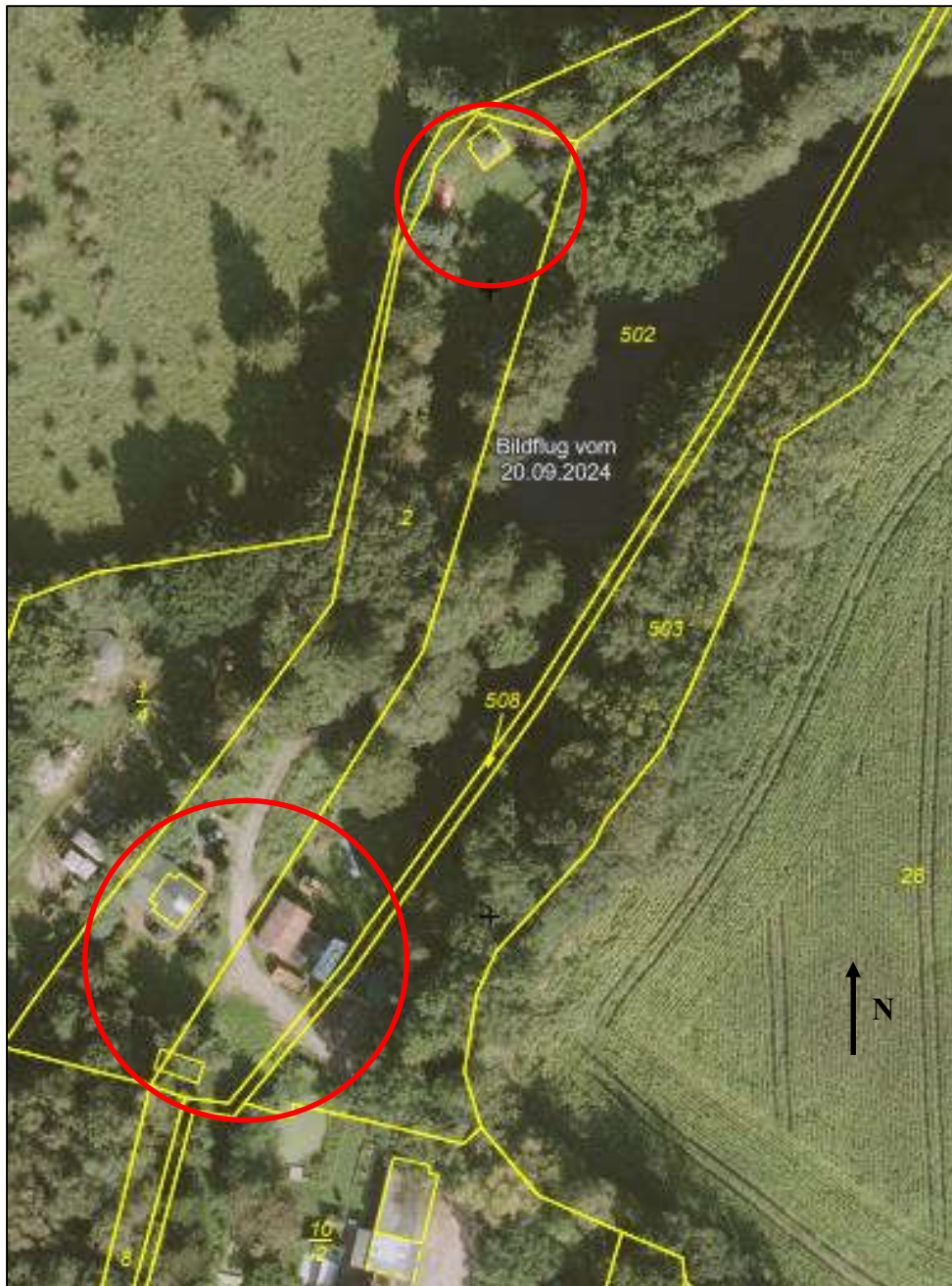
- ❖ Außenwände: Mauerwerk
- ❖ Fußboden: Betonplatte
- ❖ Dach:
 - Konstruktion: Pultdach
 - Eindeckung: Wellasbestplatteneindeckung
- ❖ Bruttogrundfläche: ca. 142 m² (laut Aufmaß gemäß Liegenschaftskarte)
- ❖ Bruttorauminhalt: keine Angabe möglich.

¹⁷ Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

¹⁸ Einsicht in die Bauakte: Schreiben des Kreisbauamtes vom 31.08.1988

III.2.4 Sonstige Baulichkeiten

Auf Grundlage des digitalen Orthophotos¹⁹ sind im Bereich der Flurstücke 2 und 502 weitere bauliche Anlagen (rot eingekreist) erkennbar, die von der Zufahrtsstraße als Standort der Inaugenscheinnahme nicht einsehbar waren.



Hinweise auf die Art und Weise einer möglichen Bebauung ergeben sich laut Bauakte²⁰, wonach im Rahmen einer Besichtigung auf dem Grundstück eine Betonmischanlage, ein

¹⁹ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte 1 : 1000 (20.02.2025)

²⁰ Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025: Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 20.07.1983

Lagergebäude, zwei Wochenendhäuser und ein Geräteschuppen am Wochenendhaus festgestellt wurden. Daraufhin wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 09.12.1983 aufgefordert, "das errichtete Wochenendhaus im nördlichen Teil des Flurstückes 3/2 sowie die zur Befüllung der Betonmischanlage errichtete bauliche Anlage (geschüttete Betonbuchten einschl. der Betonbodenplatte, Stahlbehälter) vollständig zu entfernen."²¹ Inwieweit eine Umsetzung erfolgte, ist weder der Bauakte zu entnehmen noch im Rahmen der Besichtigung vor Ort nachzuvollziehen.

III.2.5 Außenanlagen

Als Außenanlagen sind laut Bauantrag und bzw. aufgrund der Besichtigung von der Zufahrt aus zu nennen:

- die entsprechenden Anschlüsse an die Versorgung mit Strom, Wasser etc.
- der Gartenbereich mit Rasen, Baum- und Strauchbewuchs sowie Teichfläche
- die Einzäunung des Gartenbereichs (Metallzaun (größtenteils efeuberankt)) bzw. des Wirtschaftshofbereiches zur Erschließungsstraße (Sichtschutzzaun: Metallrahmen mit Blechtafelabdeckung)
- Sichtschutzzaun innerhalb des Gartenbereichs
- einfüßige Gartenleuchte innerhalb des Gartenzauns im Zufahrtsbereich zum Wohnhaus und zwei einfüßige Eisenmaste mit Lichtstrahlern westlich und östlich der Garage.

III.2.6 Allgemeiner Zustand

Der Zustand ist unter Beachtung der lediglich eingeschränkt möglichen Besichtigung für den einsehbaren Bereich als normal zu beschreiben. Weitergehende Aussagen, z.B. zu möglichem Hausschwamm, können nicht getroffen werden.

III.2.7 Derzeitige Nutzung

Im Besichtigungstermin entstand anhand der erkennbaren Gegebenheiten der Eindruck, dass das Objekt bewohnt ist.

²¹ Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025: Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 09.12.1983

III.3 Wesentliche Bestandteile und Zubehör

Wesentliche Bestandteile und Zubehör waren nicht erkennbar.

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 ImmoWertV²² 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.²³ 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 ImmoWertV²⁴ 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.

²² ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

²³ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 212 ff.

²⁴ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 217 ff

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.

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands sind spekulative Aspekte außer Acht zu lassen. Eine Festlegung sollte grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben erfolgen.²⁵

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.²⁶

Die Forstwirtschaft ist "allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag"²⁷ 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."²⁸

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.

²⁵ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 245

²⁶ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 248

²⁷ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 249

²⁸ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

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.²⁹

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.³⁰

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.³¹

Sonstige Flächen stellen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV solche Flächen dar, die sich in die vorgehend genannten Entwicklungszustände nicht einordnen lassen.³²

Ebenfalls ist zu beachten, dass es auf die im Geschäftsverkehr auftretenden Preiszugestände, auf subjektive Verwertungsabsichten sowie auf Hoffnungen und Wünsche nicht ankommt.³³

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.

²⁹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 302 ff.

³⁰ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

³¹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 312 ff.

³² Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 341

³³ Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020, S. 464 ff.

IV.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das zu bewertende Objekt umfasst eine Gesamtfläche i.H.v. 20.662 m², die gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Industrie- und Gewerbefläche sowie Laubholz- und Teichfläche aufgegliedert wurde. In der nachfolgenden Ermittlung des Bodenwertes wird die Industrie- und Gewerbefläche (6.177 m²) um die Teichfläche des Flurstücks 10/2 (462 m²) erweitert, da die letztgenannte Fläche dem Gartenbereich des Wohnhauses zuzuordnen ist und entsprechend bewertet wird. Diese Fläche mit 6.639 m² wird nachfolgend als Gebäude- und Freifläche bezeichnet, von denen auf Basis von Luftbildaufnahmen ca. 2.600 m² dem Wohnhaus zugeteilt und die Restfläche mit 4.039 m² als Wirtschaftshof geführt werden.

IV.2.1 Gebäude- und Freifläche

Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB³⁴ 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.³⁵

Für das in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg fallende Dägeling wird der Bodenrichtwert³⁶ für ein bebautes Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) i.H.v. 30 €/m² (Größe: 1.500 m²) zum 01.01.2024 herangezogen, der auch zum Bewertungsstichtag 31.01.2025 als gültig angesetzt wird.

Bezogen auf die zu bewertende Fläche mit 6.639 m² Grundstücksfläche sind gegenüber dem Richtwertgrundstück die größere Grundstücksfläche und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche abschlägig zu bewerten, da größere Grundstücke mit geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Unter Würdigung dieser Positionen ergeben sich für die dem Wohnhaus zuteilbare Fläche ein Wertansatz i.H.v. 23,00 €/m² und für die verbleibende Restfläche i.H.v. 10,00 €/m².

³⁴ Amt Krempermarsch: schriftliche Information vom 13.01.2025

³⁵ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 599

³⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Bodenrichtwert zum 01.01.2024

IV.2.2 Laubholz- und Teichfläche

Die Flächen werden auf Basis der Informationen des örtlichen Gutachterausschusses³⁷ mit 1,90 €/m² für die Laubholzfläche inklusive des aufstehenden Baumbewuchses und mit 3,00 €/m² für die Teichfläche bewertet.

IV.2.4 Ergebnis der Bodenwertermittlung

Aus der Bewertung der Teilflächen ergibt sich folgendes Ergebnis für den Bodenwert des Grundstücks:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenwert	Bodenwert
Dägeling Blatt 13, Grundstück Nr. 12					
Dägeling	006	2	3.286 m ²		
Dägeling	006	8	311 m ²		
Dägeling	006	10/2	4.083 m ²		
Dägeling	006	502	5.888 m ²		
Dägeling	006	503	7.094 m ²		
Fläche			20.662 m²		
davon anteilige Fläche					
Wohnhaus			2.600 m ²	23,00 €/m ²	59.800 €
Wirtschaftshof			4.039 m ²	10,00 €/m ²	40.390 €
Laubholz			7.720 m ²	1,90 €/m ²	14.668 €
Teich (ohne Flurstück 10/2)			6.303 m ²	3,00 €/m ²	18.909 €
Summe			20.662 m²		133.767 €

³⁷ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Bodenrichtwert zum 01.01.2024

IV.3 Ermittlung der Werte der baulichen Anlagen

IV.3.1 Erläuterungen zum Verfahren

Ausgangspunkt der Gebäudebewertung auf Basis des Sachwertverfahrens³⁸ sind die durchschnittlichen Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag, 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 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.

³⁸ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 1581 ff.

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 anzusetzenen 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 Wohnhaus

Die Gebäudemerkmale entsprechen bei der Auswahl der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 dem Gebäudetyp 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, ausgebautes Erd- und Dachgeschoss, ohne Keller). Im Bereich der möglichen Standardstufen 1 – 5 innerhalb der Normalherstellungskosten wurde die Standardstufe 3 unterstellt.

Bei der vorgenommenen Wertminderung wegen Alters wird unter Beachtung des mittleren Ausstattungsstands und der Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt, so dass sich ein rechnerisches Alter des Gebäudes i.H.v. 60 Jahren ergibt und damit ein Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV i.H.v. 0,25 ableitet.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex ist mit 184,7 anzugeben.³⁹

SACHWERTVERFAHREN			
Gebäude:	Wohnhaus		
Grundlage der Wertberechnung:	eigene Ermittlung		
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2025		
Basisjahr:	2010		
Bezeichnung	BGF	NHK 2010 €/m²	NHK 2010 gesamt
Wohnhaus	304	1.040,00	316.160 €
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile			0 €
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt			316.160 €
x Baupreisindex / 100			1,8470
x Alterswertminderungsfaktor			0,2500
Übliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	20 Jahre		
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag			145.987 €

³⁹ Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr – Ahrweiler; 129. Ergänzung, S: 4.04./1/4

IV.3.3 Garage

Die Garage wird unter Beachtung der baulichen Ausgestaltung laut Bauaktenlage mit Normalherstellungskosten i.H.v. 500 €/m² zum Zeitpunkt 2010 bewertet. Die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt, so dass sich bei einem angesetzten Alter von 60 Jahren eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren und damit ein Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV i.H.v. 0,25 ableitet.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex ist mit 184,7 anzugeben.⁴⁰

SACHWERTVERFAHREN			
Gebäude:	Garage		
Grundlage der Wertberechnung:	eigene Ermittlung		
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2025		
Basisjahr:	2010		
Bezeichnung	BGF	NHK 2010 €/m ²	NHK 2010 gesamt
Garage	202	500,00	101.000 €
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile			0 €
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt			101.000 €
x Baupreisindex / 100			1,8470
x Alterswertminderungsfaktor			0,2500
Übliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	20 Jahre		
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag			46.637 €

⁴⁰ Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr – Ahrweiler; 129. Ergänzung, S: 4.04./1/4

IV.3.3 Schuppen

Der Schuppen wird wie folgt bewertet:

SACHWERTVERFAHREN			
Gebäude:	Schuppen		
Grundlage der Wertberechnung:	eigene Ermittlung		
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2025		
Basisjahr:	2010		
Bezeichnung	BGF	NHK	NHK
		2010	2010 gesamt
	m²	€/m²	
Schuppen	142	250,00	35.500 €
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile			0 €
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt			35.500 €
x Baupreisindex / 100			1,8470
x Alterswertminderungsfaktor			0,2500
Übliche Nutzungsdauer	40 Jahre		
Restnutzungsdauer	10 Jahre		
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag			16.392 €

IV.3.4 Sonstige Baulichkeiten

Die sonstigen Baulichkeiten bleiben ohne Bewertungsansatz, da aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit die für eine Bewertung notwendigen Daten und Informationen nicht erfasst werden konnten. Auch die Einsicht in die bestehende Bauakte lieferte insoweit keine verwertbaren Daten oder Hinweise auf mögliche Genehmigungen.⁴¹

IV.3.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks werden mit 5 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude angesetzt.

IV.3.6 Zusammenstellung der Sachwerte der baulichen Anlagen

Wohnhaus	145.987 €
Garage	46.637 €
Schuppen	16.392 €
Außenanlagen (5 %)	10.451 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	219.467 €

⁴¹ Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025

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 ein wohnwirtschaftlich und vermutlich gewerblich genutztes Grundstück mit Laubholz- und Teichfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar und verfügt über eine Grundstücksgröße i.H.v. 20.662 m². Die anteilige Gebäude- und Freifläche ist erkennbar bebaut mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Schuppen. Für die mögliche Bebauung im nicht einsehbaren Bereich wird auf Grundlage der Bauakte davon ausgegangen, dass keine baurechtliche Genehmigungen vorliegen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung des Objekts unterstellt und damit der Sachwert zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen, 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 Sachwertobjekte zeigen, dass in Abhängigkeit von dem 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 Steinburg⁴² an. Anhand der Auswertungsgruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser leitet sich ein Sachwertfaktor i.H.v. 0,81⁴³ und damit einem Abschlag i.H.v. 19,0 % ab.

Bezogen auf den Bewertungsfall ist aus Sicht des Unterzeichners zusätzlich zu beachten, dass das Objekt lediglich von der Zufahrt aus besichtigt werden konnte und die verfügbaren Informationen über das Objekt nur begrenzt Auskunft über die Ausstattung und den Zustand geben. Zudem wurde laut Bauakte für einige bauliche Anlagen⁴⁴ im nördlichen Bereich des

⁴² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Grundstücksmarktbericht 2023

⁴³ Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte unter Beachtung der Modellkonformität. Die Auswertungen des Gutachterausschusses sind langjährig auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 erfolgt. Im aktuellen Bericht ist zusätzlich das Ergebnis der Auswertung auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 dargelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurde das Objekt in einer Nebenrechnung auch auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 bewertet und die Marktanpassung anhand beider Varianten abgeleitet.

⁴⁴ Aufgeführt wurden eine Betonmischanlage, ein Lagergebäude, zwei Wochenendhäuser und ein Geräteschuppen am Wochenendhaus (siehe III.2.4, Blatt 16 des Gutachtens).

Objektes eine Aufforderung zum vollständigen Entfernen ausgesprochen, deren Umsetzung weder der Bauakte zu entnehmen noch im Rahmen der Besichtigung vor Ort nachzuvollziehen war. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist ein zusätzlicher Abschlag erforderlich, der mit 35 % vom vorläufigen Sachwert des Grundstücks angesetzt wird.

Unter Beachtung dieser Punkte ist insgesamt ein Abschlag bezogen auf den vorläufigen Sachwert i.H.v. gerundet 55 % angemessen, so dass sich ergibt:

Grundbuch	Dägeling Blatt 13
Grundstück	12
Gemarkung	Dägeling
Flur	006
Flurstücke	2, 8, 10/2, 502, 503
Fläche	20.662 m ²
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	219.467 €
Bodenwert	133.767 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	353.234 €
Marktanpassung + Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-193.234 €
Verkehrswert	160.000 €

V SCHLUSSBETRACHTUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt, das nur von der Zufahrtsstraße aus besichtigt werden konnte, handelt es sich um ein Grundstück mit einer Grundstücksfläche i.H.v. 20.662 m² in Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB in der Gemeinde und Gemarkung Dägeling, Amt Krempermarsch im Kreis Steinburg.

Neben der Gebäude- und Freifläche (6.639 m²) gehören 7.720 m² Laubholz- und 6.303 m² Teichfläche zur Gesamtfläche. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit konnten als bauliche Anlagen nur ein Wohnhaus, eine Garage sowie ein Schuppen im südlichen Bereich des Objekts festgestellt werden, deren aktuelle Ausführungen mit den Informationen der Bauakte nur bedingt nachvollzogen werden konnten. Bauliche Anlagen im nördlichen Bereich des Grundstücks sind auf Grundlage eines digitalen Orthophotos⁴⁵ anzunehmen. Diese waren jedoch von der Zufahrt aus nicht einsehbar. Laut Bauakte sind bauliche Anlagen in diesem Bereich ohne Angaben zur bautechnischen Ausgestaltung vorhanden, für die keine baurechtliche Genehmigungen der Akte zu entnehmen waren und die deshalb in

⁴⁵ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte 1 : 1000 (20.02.2025)

die Bewertung der baulichen Anlagen nicht eingeflossen sind. Stattdessen wurde ein zusätzlicher Abschlag bei der Ableitung des Verkehrswertes angesetzt.

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 Dägeling unter Blatt 13 aufgeführte Grundstück Nr. 12
- am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 31.01.2025
- ohne Berücksichtigung der Vorlasten in Abteilung II und III des Grundbuchs
- ohne Berücksichtigung der beweglichen Gegenstände
- unter Beachtung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit

folgendes Ergebnis ergeben:

Grundstück	Fläche	Verkehrswert
Nr. 12	20.662 m ²	160.000 € (einhundertsechzigtausend Euro)
Bewegliche Gegenstände am Wertermittlungsstichtag 31.01.2025		keine feststellbar

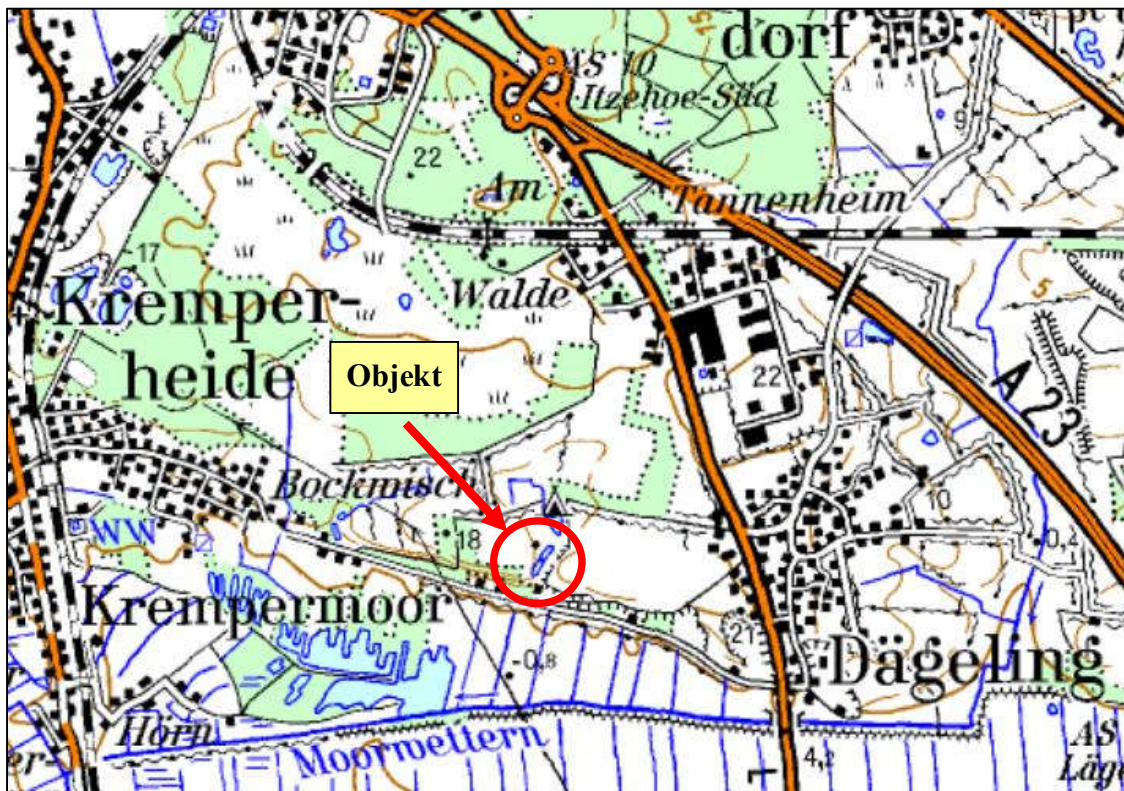
Der Sachverständige versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Ein eigenes Interesse an der Wertermittlung bestand zu keinem Zeitpunkt.

Westerrönfeld, 17.03.2025

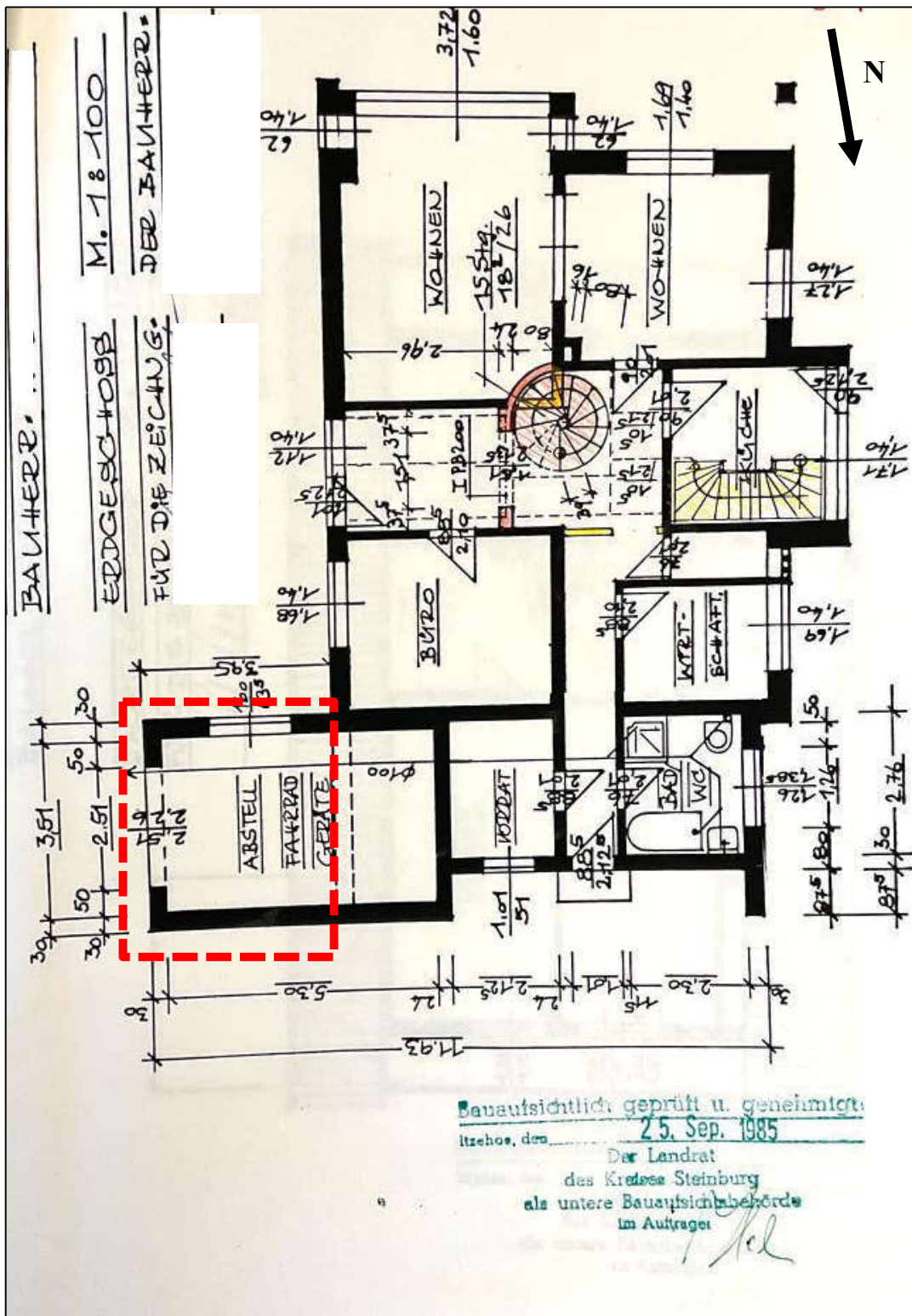


(Jörg Claussen)

ANLAGEN

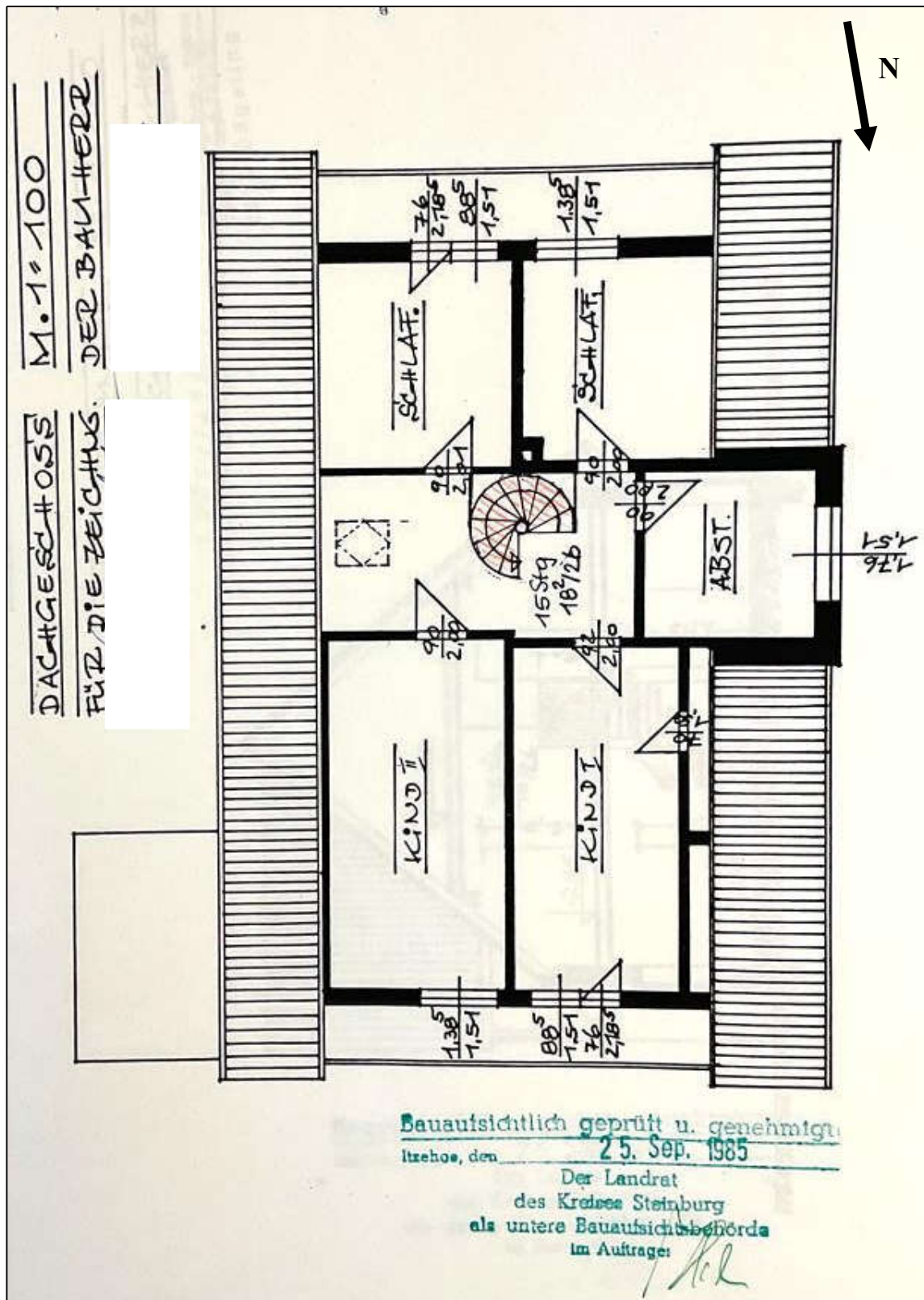
Kartenausschnitte aus der Topographischen Karte

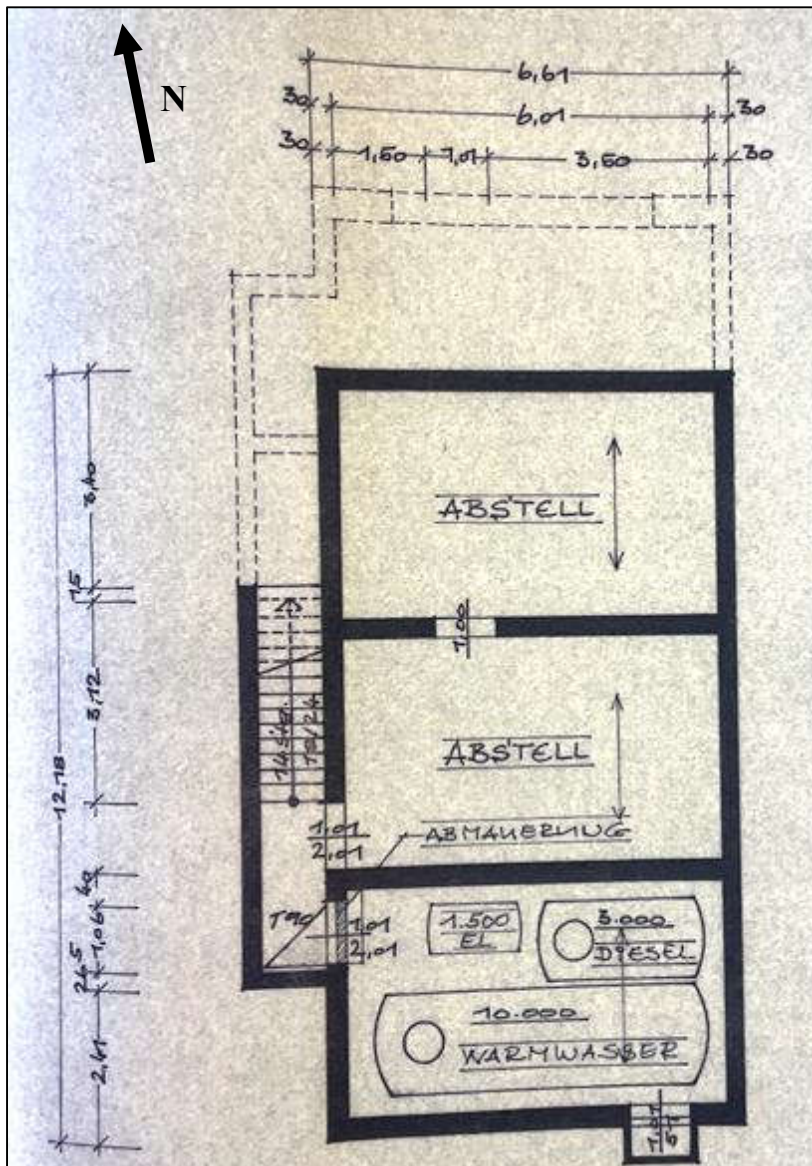
Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, Az.: 1-562.6 S 447/09

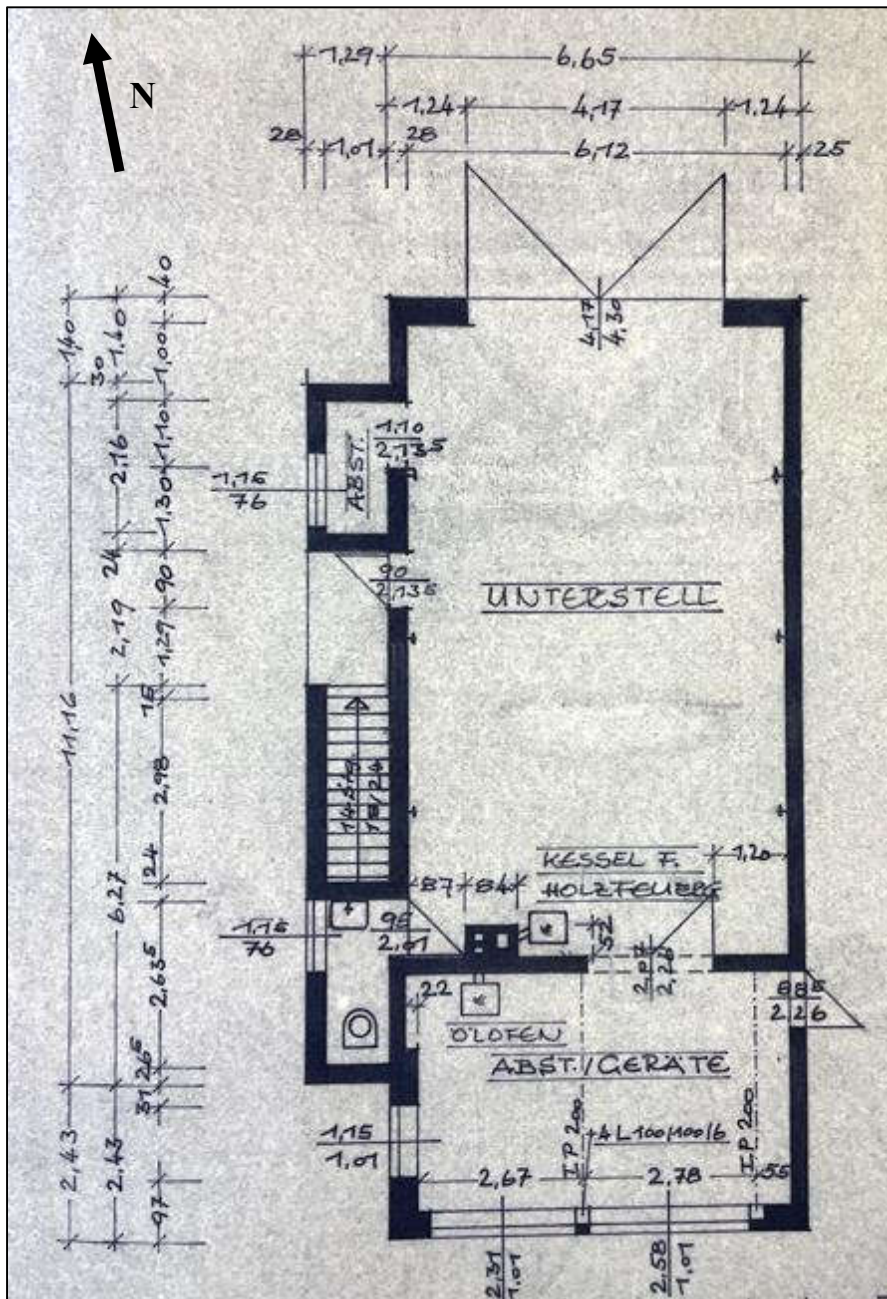
Grundrisszeichnungen⁴⁶Wohnhaus: Erdgeschoss

Der rot markierte Anbau ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

⁴⁶ Einsicht in die Bauakte am 24.01.2025: Kopien der Grundrisszeichnungen ohne Gewähr für die tatsächliche Realisierung vor Ort

Wohnhaus: Dachgeschoss

Garage: Kellergeschoss

Garage: Erdgeschoss

Lichtbildaufnahmen vom 31.01.2025

Bild 1: Blick von der Erschließungsstraße "Bockwischer Weg" Richtung Nordosten auf die abzweigende Wegefläche zum Objekt.



Bild 2: Blick von der Erschließungsstraße "Bockwischer Weg" Richtung Nordwesten auf die abzweigende Wegefläche zum Objekt



Bild 3: Blick von der Erschließungsstraße "Bockwischer Weg" Richtung Nordwesten auf das Wohnhaus (1), den Schuppen (2) und die Garage (3)



Bild 4: Blick auf die südliche Giebelseite des Wohnhauses