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

Grundstück:

Grundbuch von Bahrenfleth Blatt 269
Nr. 2 im Bestandsverzeichnis

Auftraggeber:

Amtsgericht Itzehoe
Bergstraße 5 – 7
25524 Itzehoe

Az.:

28 K 23/22

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:	46 Blätter inklusive Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 2, davon 1 Ausfertigung (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	OBJEKTBSCHREIBUNG.....	7
III.1	BESCHREIBUNG DER FLÄCHE	8
III.2	BAULICHE ANLAGEN.....	9
III.2.1	Wohnhaus	10
III.2.2	Sonstige Baulichkeiten.....	11
III.2.3	Außenanlagen	13
III.2.4	Allgemeiner Zustand.....	13
III.2.5	Derzeitige Nutzung	14
III.3	WESENTLICHE BESTANDTEILE UND ZUBEHÖR	15
IV	BEWERTUNG.....	16
IV.1	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....	16
IV.2	ERMITTLUNG DES BODENWERTES	19
IV.2.1	Hoffläche.....	19
IV.2.2	Grünland	19
IV.2.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung	20
IV.3	ERMITTLUNG DER WERTE DER BAULICHEN ANLAGEN	20
IV.3.1	Erläuterungen zum Verfahren	20
IV.3.2	Wohnhaus	22
IV.3.3	Sonstige bauliche Anlagen	24
IV.3.4	Außenanlagen	24
IV.3.5	Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen	24

GLIEDERUNG

Blatt

IV.4	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE UND ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	25
IV.5	BEWERTUNG DER WESENTLICHEN BESTANDTEILE UND DES ZUBEHÖRS	27
V	SCHLUSSBETRACHTUNG.....	28
A N L A G E N.....		29
	KARTENAUSSCHNITTE AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE	30
	GEBÄUDELAGEPLAN.....	31
	GRUNDRISSZEICHNUNG DES WOHNHAUSES: ERDGESCHOSS.....	32
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 25.01.2023: GRUNDSTÜCK.....	33
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 25.01.2023: INVENTAR	44
	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 25.01.2023: SCHROT- UND MÜLLABLAGERUNGEN	45

I ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG

I.1 Auftraggeber

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

I.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 26.09.2022, eingegangen am 30.09.2022, beauftragte das Amtsgericht Itzehoe den unterzeichnenden Sachverständigen, ein Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG¹ des im Grundbuch von Bahrenfleth Blatt 269 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 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 25.01.2023 als Datum der Ortsbesichtigung, der gleichzeitig den Qualitätsstichtag zur Festlegung des Grundstückszustandes darstellt.

I.6 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung erfolgte am 25.01.2023 durch den Unterzeichner unter Anwesenheit des Eigentümers. Dabei konnte das Wohnhaus nur eingeschränkt besichtigt werden, da der Zugang nicht zu allen Räumen gewährt wurde.

¹ ZVG = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

² Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Schriftliche Information vom 23.12.2022

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 27.09.2022
Einsicht in die Grundakte zum Grundbuch von Bahrenfleth Blatt 269 am 03.04.2023

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-
HOLSTEIN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Lie-
genschaftskarte (12.09.2022)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Flur-
stücks- und Eigentumsnachweis (12.09.2022)

Digitaler Atlas Nord

([https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-
sources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de#/\)](https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-sources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de#/)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR

Umweltportal ([https://umweltportal.schleswig-
holstein.de/](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 23.12.2022

Einsicht in die Bauakte 006/020 am 16.11.2022

AMT FÜR UMWELTSCHUTZ DES KREISES STEINBURG

Schriftliche Information vom 02.01.2023

Schriftliche Information vom 10.01.2023

AMT KREMPERMARSCH

Schriftliche Information vom 29.12.2022

III OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Objekt stellt einen Resthof mit angrenzender Grünlandfläche dar:

Grundbuch	Bahrenfleth Blatt 269				
Grundstück	Nr. 2				
Gemeinde	Bahrenfleth				
Gemarkung	Bahrenfleth				
Flur	008				
Flurstücke	508	512	88/1	506	513
Flächengröße	8.823 m ²	2.151 m ²	3.030 m ²	4.176 m ²	1.808 m ²
Gesamtfläche³	19.988 m²				
<i>davon Hoffläche</i>	<i>3.700 m²</i>				
<i>davon Grünland</i>	<i>16.288 m²</i>				
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bodenart: Lehm</i> • <i>Bonität: Ø 7.050 EMZ/ha</i> • <i>Nutzung: überwiegend Weidefläche, im südöstlichen Bereich z.T. mit Einzelbaumbewuchs</i> 				
Anschrift:	Fiefhusen 2, 25569 Bahrenfleth				

Das Objekt liegt in der Gemeinde Bahrenfleth (ca. 560 Einwohner, ca. 1.476 ha Gemeindefläche) im Kreis Steinburg. Während die Kreisstadt Itzehoe in ca. 9 km Luftlinie nordöstlich gelegen ist, befinden sich Krempe als Sitz der zuständigen Amtsverwaltung ca. 5 km südöstlich und Glückstadt als nächstgrößerer Ort ca. 8 km westlich entfernt.

Bahrenfleth ist die flächenmäßig größte Gemeinde im Amt Krempermarsch und besteht aus vierzehn Ortsteilen. Das Dorf Bahrenfleth weist einen geschlossenen Dorfkern vor und liegt an der Stör. Die Gemeinde ist ihrem baulichen Erscheinungsbild vornehmlich durch landwirtschaftliche Hofstellen und Einfamilienhausgrundstücke geprägt.

³ Die Aufteilung der Gesamtfläche in die anteilige Hoffläche und in die überwiegend als Grünland genutzte Restfläche wurde anhand der aktuellen Nutzung zum Zeitpunkt der Besichtigung abgeschätzt.

III.1 Beschreibung der Fläche

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,2 km Luftlinie südwestlich des Dorfkerns von Bahrenfleth und ist von dort über das örtliche Straßennetz zu erreichen. Die Erschließungsstraße "Fiefhusen" verläuft als einspurige Asphaltstraße südöstlich des Objekts und mündet in seinem weiteren Verlauf Richtung Nordosten in die Landesstraße L 120 im Streckenabschnitt zwischen Bahrenfleth im Nordwesten und Krempe Dorf im Südosten.

Die zu bewertende Fläche ist in etwa trapezförmig geschnitten und wird nach Osten durch einen offenen Grabenverlauf und der östlich angrenzenden Erschließungsstraße "Fiefhusen" mit Straßenfrontlänge i.H.v. ca. 140 m begrenzt. Von hier dehnt sich die Gesamtfläche bis zu 115 m Richtung Nordwesten aus und erlangt eine Länge der Grenze nach Nordwesten i.H.v. ca. 290 m. Hier schließt sich weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an, die zum Teil vom Eigentümer des Bewertungsobjektes genutzt wird.

Nach Süden begrenzen abschnittsweise ein offener Grabenverlauf und der Straßenverlauf "Uhrendorfer Deich" die zu bewertende Fläche, während nach Nordosten ein offener Grabenverlauf und bebaute Grundstücke die Grenze abbilden.

Die Hofffläche bildet den nordöstlichen Bereich des Grundstücks und die Grünlandfläche schließt sich nach Süden und Westen an.

Die Hofffläche verfügt über einen zentralen Wasser-, Strom- und Telefonanschluss (Glasfaser). Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube mit Klärteich.⁴

Altlasten sind der zuständigen Behörde nicht bekannt und eine flächenmäßige Einordnung in ein Wasser-, Landschafts- oder Naturschutzgebiet besteht nicht.⁵

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

- Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Darstellung im Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft
- Bebauungsplan: nicht aufgestellt.⁶

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.

⁴ Amt Krempermarsch: schriftliche Information vom 29.12.2022; Auskunft des Eigentümers

⁵ Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg: schriftliche Informationen vom 02.01. und 10.01.2023

⁶ Amt Krempermarsch: schriftliche Information vom 29.12.2022

III.2 Bauliche Anlagen

Der Bauakte beim Kreis Steinburg sind folgende Vorhaben zu entnehmen:⁷

Systemaktenzeichen	Bauvorhaben	Genehmigt am:
006/020	Fassadenerneuerung ines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes	28.06.1976
006/020	Einbau einer Ölheizung	04.10.1977
006/020	Bauvoranfrage: Nutzungsänderung eines Bauernhofes vom 10.10.1994, zurückgezogen mit Schreiben des Antragstellers vom 22.11.1994	

Auf der Hofstelle befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- Wohnhaus
- Carport
- Stall
- Pultdachhalle
- Nebenhaus.

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.

⁷ Kreisbauamt des Kreises Steinburg: Einsicht in die Bauakte 006/020 am 16.11.2022

III.2.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus stellt ein ursprünglich langgestrecktes Wohn- und Wirtschaftsgebäude dar, dessen Wohnteil nach Südosten und damit der Erschließungsstraße "Fiefhusen" zugewandt ist, während der Wirtschaftsteil nach Nordwesten ausgerichtet ist. Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt, wobei die Kernsubstanz altersmäßig auf ca. 100 Jahre geschätzt wird. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise (Erd- sowie Dachgeschoss) errichtet und ist mit einem reetgedeckten Krüppelwalmdach ohne Dachrinnen und Fallrohren abgeschlossen. Bevor das Grundstück vor ca. 30 Jahren durch den jetzigen Eigentümer erworben wurde, war das Gebäude im Wesentlichen in den heutigen Ausbauzustand gebracht worden. Laut Bauakte wurde 1976 die Fassade an der Giebelseite als Fachwerk nach Südosten erneuert

Zu Wohnzwecken sind Teile des Erdgeschosses ausgebaut, das Dachgeschoss hingegen nicht. Eingerichtet sind eine Haupt – und eine Einliegerwohnung, die beide von dem Eingangsflur an der Giebelseite nach Südosten begehbar sind. Die Einliegerwohnung befindet sich im nordöstlichen Teil des Erdgeschosses und verfügt über eine Wohnküche mit Flur, ein separates Schlafzimmer und über ein Bad. Die Wohn- und Nutzfläche umfasst ca. 46 m². Zur Hauptwohnung gehören:

- der vom Flur aus begehbare Hauswirtschaftsraum und der sich anschließende Heizungsraum mit Zugang zur Diele;
- die ebenfalls vom Flur aus erreichbare Wohnküche, die über einen Nebenflur den Zugang zum Bad (Waschbecken, WC, Badewanne) und zum Schlafzimmer ermöglicht. Vom Schlafzimmer ist ein weiteres Zimmer begehbar;
- die Diele (Betonfußboden, holzständergestützte Decke mit Holzbretterlage), von der aus zwei Zimmer und eine Speisekammer an der Längsseite nach Nordosten sowie zwei Abstellräume an der Längsseite nach Südwesten erreichbar sind.

Ebenfalls von der Diele aus ist der Dachgeschossbereich über eine Treppe begehbar.

Die Fußböden sind - soweit erkennbar - u.a. mit Fliesen, Teppich und Laminat abgeschlossen.

Als Außentüren dienen die Haupteingangstür als einflügelige Holztür mit beiderseitigen bodenlangen Fensterelementen an der Giebelseite nach Südosten sowie als Zugang von der nordwestlichen Giebelseite zur Diele ein doppelflügeliges Holzdielentor mit einer integrierten einflügeligen Kunststoffrahmentür mit Fenster. Die Innentüren bilden einflügelige Holztüren bzw. eine Eisenstahltür (Zugang zum Abstellraum an der Diele).

Das Objekt hat Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, die laut Eigentümer ca. 15 – 35 Jahre alt sind. Drei im Erdgeschoss an der Längsseite nach Südwesten eingebaute Fenster verfügen über Rollläden.

Als Heizung dient eine Ölheizung (laut Bauakte Einbau 1977, Brenner ca. 20 Jahre alt, Standort: Heizungsraum) mit einem Erdtank (8.000 l, Standort: nordöstlich des Wohnhauses).

Der Ausstattungsstand ist als mittel einzustufen.

Die flächen- und raummäßigen Angaben für das Gesamtgebäude lauten:⁸

- Wohn-, Nutzfläche:
 - Hauptwohnung ca. 114 m² (ohne Heizungsraum, Diele, Abstellräume)
 - Einliegerwohnung ca. 46 m²
- Bruttogrundfläche: ca. 616 m² (Erd- und Dachgeschoss)
- Bruttorauminhalt: ca. 1.791 m³ nach DIN 277.

III.2.2 Sonstige Baulichkeiten

Als sonstige Baulichkeiten sind zu nennen:

❖ Carport:

- Das Gebäude ist ca. 30 Jahre alt und stellt eine eingeschossige Massiv- bzw. Leichtbauweise (Seitenwände mit Trapezblechverkleidung) dar, eingedeckt mit einem Satteldach (Eterniteindeckung, Dachrinnen und Fallrohre). Der massiv errichtete Teil, der als Werkstatt genutzt wird, verfügt über ein doppelflügeliges Holztor. Der Fußboden ist betoniert und die Dachunterseite getäfelt. Als Lichteinlass dient ein an der Längsseite nach Südwesten eingesetztes Holzrahmenfenster. Der in Leichtbauweise errichtete Gebäudeteil weist ebenfalls einen betonierten Fußboden auf und dient als Garagen- und Abstellraum.

An der Giebelseite nach Südosten ist eine Anschleppung (Leichtbauweise, Pultdach, Blecheindeckung) vorhanden.

Das Gebäude verfügt über einen Stromanschluss.

- Bruttogrundfläche: ca. 89 m² (ohne Anschleppung)
- Bruttorauminhalt: ca. 261 m³ nach DIN 277.

⁸ Ein vollständiges Aufmaß vor Ort war nicht möglich, da nicht alle Räume besichtigt werden konnten. Insofern basieren die Zahlen auf den Angaben des Eigentümers, den Unterlagen gemäß Bauakte bzw. eigener Schätzung.

❖ Stall:

- Das Gebäude ist ca. 60 – 80 Jahre alt, wurde in Leicht- bzw. Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach (Eternit- bzw. Blecheindeckung, tlw. Dachrinnen und Fallrohre) abgeschlossen. Eine holzständergestützte Holzbalkendecke trennt Erd- und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss dient als Pferdestall mit mittigem Futtergang, an dem sich zu beiden Seiten insgesamt zehn Pferdeboxen anschließen.

Der Zugang zum Stall ist über ein doppelflügeliges Holztor mit Nebeneingangstür an der Giebelseite nach Nordosten und eine einflügelige, teilbare Holztür an der der Giebelseite nach Südwesten möglich. An der westlichen Längsseite sind fünf teilbare Boxentüren eingebaut. Eine weitere Boxentür ist an der Giebelseite nach Nordosten vorhanden. Für die an der östlichen Außenwand eingerichteten Boxen bestehen zwei Wandöffnungen in Tür- und Fenstergröße. Zwei weitere Fensteröffnungen sind mit Rahmenfenstern verschlossen. Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden.

- Bruttogrundfläche: ca. 152 m² (nur Erdgeschoss)
- Bruttorauminhalt: ca. 727 m³ nach DIN 277.

❖ Pulldachhalle:

- Die Halle (ca. 30 Jahre alt) stellt eine holzständergestützte Bauweise dar, deren Wände zu drei Seiten mit Blech verkleidet sind. Die nach Osten ausgerichtete Längsseite ist als Zufahrtseite offen. Als Dach dient ein Pulldach mit Blecheindeckung und der Hallenboden ist betoniert. Strom- und Wasseranschluss sind nicht vorhanden.

- Bruttogrundfläche: ca. 98 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 385 m³ nach DIN 277.

❖ Nebenhaus:

- Das Nebenhaus ist ein ca. 100 Jahre altes Gebäude, das in massiver Form mit Erd- und Dachgeschoss erstellt wurde. Ein Krüppelwalmdach mit Pfanneneindeckung schließt das Gebäude ab. Das Gebäude ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht bewohnbar und wird auch nicht genutzt.

- Bruttogrundfläche: ca. 104 m²
- Bruttorauminhalt: ca. 211 m³ nach DIN 277.

- ❖ Außenreitplatz (Angaben des Eigentümers)
 - 20 m x 40 m
 - ca. 25 Jahre alt
 - Sandabdeckung und Drainage
 - Platzbeleuchtung: einfüßiger Mast mit einem Lichtstrahler

III.2.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen

- die entsprechenden Anschlüsse an die Versorgung mit Strom, Wasser etc.
- die Hofplatzbefestigung (Beton, Pflastersteine)
- gepflasterte Gehwege und eine Terrassenfläche im Gartenbereich
- die Einzäunung (Kunststoffsteckpfähle, mehrreihige Stromlitze und z.T. Holzlattung, einflügelige Hecktore (Zufahrtsbereich zur Hoffläche, Zufahrt in der nordöstlichen Ecke zum Grundstück und Zufahrt zur Grünlandfläche von der Hofstelle aus)
- einen überdachten Abstellplatz für Mülltonnen im Zufahrtsbereich
- den Gartenbereich mit Rasen, Baum- und Strauchbewuchs sowie Beetanlagen.

III.2.4 Allgemeiner Zustand

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

- ❖ Wohnhaus
 - tlw. abgängige Reeteindeckung
 - Mauerrisse, ausgewaschene Mauerfugen
 - verwitterter Holzanstrich bei Fenstern und Türen
- ❖ Carport: Anschleppung weist abgängige Dacheindeckung auf.
- ❖ Stall:
 - Löcher in der Dachhaut
 - abgängige bzw. fehlende Dachrinnen, fehlende Fallrohre.

Darüber hinaus lagerten zum Zeitpunkt der Besichtigung auf der Hofstelle und auch im angrenzenden Grünlandbereich Schrot und Müll, z.B.

- ein zerstörter Wohnwagen
- ein Autoanhänger
- Autobatterien
- Hausrat
- Bauschutt
- Plastikrohre, -schläuche
- Alteisen, Reste von Zaunmaterial, Holzbalken und -latten
- Altreifen
- Kunststoffbehälter – und eimer
- Farbtopf
- Blech- und Eternittafeln etc.

III.2.5 Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird aktuell vom Eigentümer und dessen Mutter genutzt. Im Wohnhaus stehen der Mutter laut Angaben des Eigentümers die der Einliegerwohnung zugeordneten Räume zu Wohnzwecken zur Verfügung. Der Zugang zur Einliegerwohnung ist nur über den gemeinschaftlich genutzten Eingangsflur möglich, von dem aus auch die Hauptwohnung begehbar ist. Die übrigen Räume inklusive des Eingangsflures sind der Hauptwohnung zugeteilt und werden vom Eigentümer genutzt.

Vertragsgrundlage für die Nutzung von Räumlichkeiten im Wohnhaus ist ein lebenslangliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB zugunsten der Mutter, eingetragen im Grundbuch von Bahrenfleth Blatt 269 in Abteilung II unter Nr. 2. Laut den Eintragungsbewilligungen umfasst das Wohnungsrecht folgende Räume unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers:⁹

Wohnküche I mit Flur (1)	Hauswirtschaftsraum (6)	Diele (14)
Schlafzimmer (2)	Heizungsraum (7)	Speisekammer (15)
Bad I (3)	Abstellraum I (12)	Zimmer II + III (16 + 17)
Eingangsflur (4)	Abstellraum II (13)	

Gemäß dieser Zuordnung und unter Beachtung des Ausschlusses des Eigentümers haben die verbleibenden Räume (Wohnküche II, Nebenflur, Bad II, Zimmer I + II) in der aktuellen Ausgestaltung für die Dauer des Wohnungsrechts keinen Zugang von außen.

⁹ Amtsgericht Itzehoe: Einsicht in die Grundakte zum Grundbuch von Bahrenfleth Blatt 269 am 03.04.2023, Seite 42
Die in Klammern gesetzten Nummern entsprechen der Nummerierung in der Grundrisszeichnung im Anhang, Blatt 32.

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 und Vorräte festzustellen. Eine detaillierte Aufzählung erfolgt im Rahmen der Bewertung unter Punkt IV.5.

Lebendes Inventar in Form dreier Holsteiner Stuten und dreier Ponys waren im Pferdestall aufgestellt, die laut Grundstückseigentümer Eigentum Dritter darstellen. In Absprache mit dem Amtsgericht werden die Pferde und Ponys nicht bewertet.

Auf der Hoffläche vorgefundenen PKWs (zwei Smarts, abgemeldet), zwei Wohnwagen (abgestellt im Pultdachgebäude) und ein Imbisswagen werden nicht als Zubehör eingestuft.

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 ImmoWertV¹⁰ 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.¹¹ 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 ImmoWertV¹² 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.

¹⁰ ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

¹¹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 212 ff.

¹² 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.¹³

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.¹⁴

Die Forstwirtschaft ist "allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag"¹⁵ 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."¹⁶

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.¹⁷

¹³ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 245

¹⁴ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 248

¹⁵ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 249

¹⁶ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

¹⁷ 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.¹⁸

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.¹⁹

Sonstige Flächen stellen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV solche Flächen dar, die sich in die vorgehend genannten Entwicklungszustände nicht einordnen lassen.²⁰

Ebenfalls ist zu beachten, dass es auf die im Geschäftsverkehr auftretenden Preiszugeständnisse, auf subjektive Verwertungsabsichten sowie auf Hoffnungen und Wünsche nicht ankommt.²¹

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.

¹⁸ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

¹⁹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 312 ff.

²⁰ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 341

²¹ Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020, S. 464 ff.

IV.2 Ermittlung des Bodenwertes

IV.2.1 Hoffläche

Die bebaute Hoffläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB²² 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.²³

Für das in den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg fallende Bahrenfleth wird der Bodenrichtwert²⁴ für ein bebautes Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) i.H.v. 30 €/m² (Größe: 1.500 m²) zum 01.01.2022 herangezogen, der auch zum Bewertungsstichtag als gültig angesetzt wird.

Bezogen auf die zu bewertende Fläche mit 3.700 m² Grundstücksfläche sind gegenüber dem Richtwertgrundstück die größere Grundstücksfläche und die unterschiedlichen Nutzungsbe-
reiche abschlägig zu bewerten, da größere Grundstücke mit geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden als kleinere Grundstücke.

Unter Würdigung dieser Positionen ist ein Abschlag i.H.v. 12,00 €/m² angemessen, so dass sich ein Wertansatz i.H.v. 18,00 €/m² ergibt.

IV.2.2 Grünland

Die Grünlandfläche liegt im Außenbereich einer durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Region, die in diesem Bereich in absehbarer Zeit nicht anders als landwirtschaftlich genutzt werden wird. Die Fläche ist deshalb vom Entwicklungszustand als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen und wird nach dem Vergleichswertverfahren taxiert.

Zur Bodenwertermittlung wird ebenfalls das Vergleichswertverfahren angewendet und der Bodenrichtwert²⁵ für Grünland i.H.v. 1,90 €/m² zum 01.01.2022 herangezogen.

Die zu bewertende Fläche stellt gut bonitiertes Grünland dar und schließt unmittelbar an die Hoffläche an. Daraus ergeben sich erhebliche Bewirtschaftungsvorteile gegenüber einer entfernt gelegenen Nutzfläche. Zudem erfüllt die Fläche die in der Regel erwartete Ausstattung

²² Amt Krempermarsch: schriftliche Information vom 01.11.2022

²³ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 599

²⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Bodenrichtwert zum 01.01.2022

²⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Bodenrichtwert zum 01.01.2022

eines Resthofes mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche zur privaten Weidetierhaltung.

Unter Beachtung dieser Standorteigenschaften ist ein Bodenwert i.H.v. 3,00 €/m² angemessen.

IV.2.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung

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

Nutzungsart	Fläche	Bodenwert	Bodenwert
Hoffläche	3.700 m ²	18,00 €/m ²	66.600 €
Grünland	16.288 m ²	3,00 €/m ²	48.864 €
Summe	19.988 m²		115.464 €

IV.3 Ermittlung der Werte der baulichen Anlagen

IV.3.1 Erläuterungen zum Verfahren

Ausgangspunkt der Gebäudebewertung auf Basis des Sachwertverfahrens²⁶ 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 § 21 Abs. 3 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

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

die NHK 2010 auch die zu berücksichtigenden Baunebenkosten (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 Wohnhaus

Das Wohnhaus stellt im Kern ein ca. 100 Jahre altes Gebäude dar, das umgebaut und modernisiert wurde. Diese Merkmale entsprechen bei der Auswahl der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 dem Gebäudetyp 1.22 (freistehendes Einfamilienhaus, ausgebautes Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, ohne Keller). Auf Basis der Wägungsanteile in den entsprechenden Standardstufen werden die Normalherstellungskosten abgeleitet. Als besonders zu berücksichtigendes Bauteil ist das Eingangspodest zur Haustür zu nennen. 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 zugrunde gelegt, so dass sich bei einem fiktiven Alter von 55 Jahren eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren und damit ein Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV i.H.v. 0,31 ableitet. Bei der

Bemessung der Restnutzungsdauer wurden die Zeitpunkte der baulichen Maßnahmen und die restnutzungsdauerverlängernde Wirkung der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex ist mit 171,8 anzugeben.²⁷

Somit ergibt sich:

SACHWERTVERFAHREN				
Gebäude:	Wohnhaus			
Grundlage der Wertberechnung:	eigene Ermittlung			
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2023			
Basisjahr:	2010			
Bezeichnung	BGF	NHK	NHK	
		2010	2010 gesamt	
	m ²	€/m ²		
Wohnhaus	616	600,00	369.600 €	
+ Besonders zu berücksichtigende Bauteile			3.000 €	
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt			372.600 €	
x Baupreisindex / 100			1,7180	
x Alterswertminderungsfaktor			0,3100	
Übliche Nutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag			198.439 €	

²⁷ Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr – Ahrweiler; 129. Ergänzung, S: 4.04./1/4

IV.3.3 Sonstige bauliche Anlagen

Das Carport, der Pferdestall und die Pultdachhalle werden ebenfalls nach dem Sachwertverfahren wie folgt bewertet:

SACHWERTVERFAHREN			
Grundlage der Wertberechnung:	eigene Ermittlung		
Wertermittlungstichtag:	25.01.2023		
Basisjahr:	2010		
Gebäude	Carport	Stall	Pultdachhalle
Bruttogrundfläche	89 m ²	152 m ²	98 m ²
x NHK 2010	200 €/m ²	350 €/m ²	250 €/m ²
= NHK 2010	17.800 €	53.200 €	24.500 €
Besonders zu berücksichtigende Bauteile	0 €	0 €	0 €
= Normalherstellungskosten 2010 gesamt	17.800 €	53.200 €	24.500 €
x Baupreisindex	1,7180	1,7180	1,7180
x Alterswertminderungsfaktor	0,5000	0,2500	0,5000
	<i>Übliche Nutzungsdauer</i>	<i>40 Jahre</i>	<i>40 Jahre</i>
	<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>20 Jahre</i>	<i>10 Jahre</i>
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag	15.290 €	22.849 €	21.046 €

Das Nebenhaus wird aufgrund des baulichen Zustands mit Abrisskosten i.H.v. 10.000 € berücksichtigt.

Der vorhandene Reitplatz wird pauschal mit 4.000 € bewertet.

IV.3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks werden pauschal mit 11.000 € angesetzt.

IV.3.5 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen

Wohnhaus	198.439 €
Carport	15.290 €
Stall	22.849 €
Pultdachhalle	21.046 €
Nebenhaus	-10.000 €
Reitplatz	4.000 €
Außenanlagen	11.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	262.624 €

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 einen Resthof mit angrenzendem Grünland dar und verfügt über eine Grundstücksgröße i.H.v. 19.988 m². Die Hofstelle ist bebaut mit einem ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, umgebaut zu Wohnzwecken, sowie einem Carport, einem Pferdestall und einer Pultdachhalle. Ein weiteres unbewohnbares Wohnhaus ist vorhanden. 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 wurde der Erdgeschossbereich größtenteils zu Wohnraum umgebaut. Das Gebäude verfügt über einen mittleren Ausstattungsstand und ist in einem mittleren Unterhaltungszustand. Das vorhandene Stallgebäude dient in seiner jetzigen Ausstattung als Pferdestall mit Einzelboxen. Das Carport und die Pultdachhalle werden als Abstellfläche bzw. als Werkstatt genutzt. Diese Gebäude befinden sich in einen mäßigen bis mittleren baulichen Zustand. Weiterhin ist ein Reitplatz im nordöstlichen 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 Sachwertobjekte 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 Steinburg²⁸ an. Da keine Auswertungen für 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. 0,99²⁹ und damit einem Abschlag i.H.v. 1,0 % ab.

²⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: Grundstücksmarktbericht 2021

²⁹ 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.

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;
- das Wohnhaus nicht vollständig besichtigt werden konnte;
- die Grundrissgestaltung gefangene Räume aufweist;
- die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Umfang und ihrer aktuellen Nutzung nach der beim Kreis Steinburg geführten Bauakte nicht vollständig durch die baurechtlichen Genehmigungen abgedeckt sind und damit ein Risiko für den potentiellen Erwerber darstellen;
- das Stallgebäude sich in einem mäßigen baulichen Zustand befindet (Löcher in der Dachhaut, abgängige bzw. fehlende Dachrinnen, fehlende Fallrohre);
- Aufräumungs- und Entsorgungskosten für den auf dem Grundstück lagernden Müll und Schrot inklusive Risikozuschlag anzusetzen sind;
- die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung seit 2021 negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt erkennen lässt und deshalb abschlägig zu berücksichtigen ist.

Unter Beachtung dieser Punkte ist insgesamt ein Abschlag bezogen auf den vorläufigen Sachwert i.H.v. gerundet 31 % angemessen, so dass sich ergibt:

Grundbuch	Bahrenfleth Blatt 269
Grundstück	2
Gemarkung	Bahrenfleth
Flur	008
Flurstücke	88/1, 506, 508, 512 + 513
Fläche	19.988 m ²
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	262.624 €
Bodenwert	115.464 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	378.088 €
Marktanpassung + Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-118.088 €
Verkehrswert	260.000 €

IV.5 Bewertung der wesentlichen Bestandteile und des Zubehörs

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

Nr.	Art	Typ	Baujahr/Alter	Bemerkungen	Verkehrswert €
1	Hoflader	Schäffer 214	BJ 1996		5.000
2	Autoanhänger	Saris	ca. 5 Jahre	HEI-N-449	500
3	Autoanhänger	unbekannt	ca. 20 Jahre		50
4	Zweiachshänger	unbekannt	ca. 40 Jahre		200
5	Zweiachshänger	unbekannt	ca. 40 Jahre	kippar über Handpumpe, ohne Seitenklappen	100
6	Wiesenwalze	unbekannt	ca. 40 Jahre	2,50 m Arbeitsbreite	100
7	Wiesenschleppe	unbekannt	ca. 30 Jahre	6,00 m Arbeitsbreite	100
8	Betonmischer	Lescha	ca. 40 Jahre		25
9	Werkstattausrüstung, Kleinteile etc.				300
10	Vierkantballen (Stroh)			2 Ballen	50
Summe					6.425
					gerundet

V SCHLUSSBETRACHTUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Resthof mit einer Grundstücksfläche i.H.v. 19.988 m² in Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB in der Gemeinde und Gemarkung Bahrenfleth, Amt Krempermarsch im Kreis Steinburg.

Das Objekt ist bebaut mit einem ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, weitgehend im Erdgeschoss zu Wohnzwecken umgebaut, einem Nebenhaus, einem Carport, einem Pferdestall und einer Pultdachhalle. Als weitere bauliche Anlage ist 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 Bahrenfleth unter Blatt 269 aufgeführte Grundstück Nr. 2
- am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 25.01.2023
- ohne Berücksichtigung der Vorlasten in Abteilung II und III des Grundbuchs
- ohne Berücksichtigung der beweglichen Gegenstände

folgendes Ergebnis ergeben:

Grundstück	Fläche	Verkehrswert
Nr. 2	19.988 m ²	260.000 € (zweihundertsechzigtausend Euro)
Bewegliche Gegenstände am Wertermittlungsstichtag 25.01.2023		6.400 € (sechstausendvierhundert Euro)

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

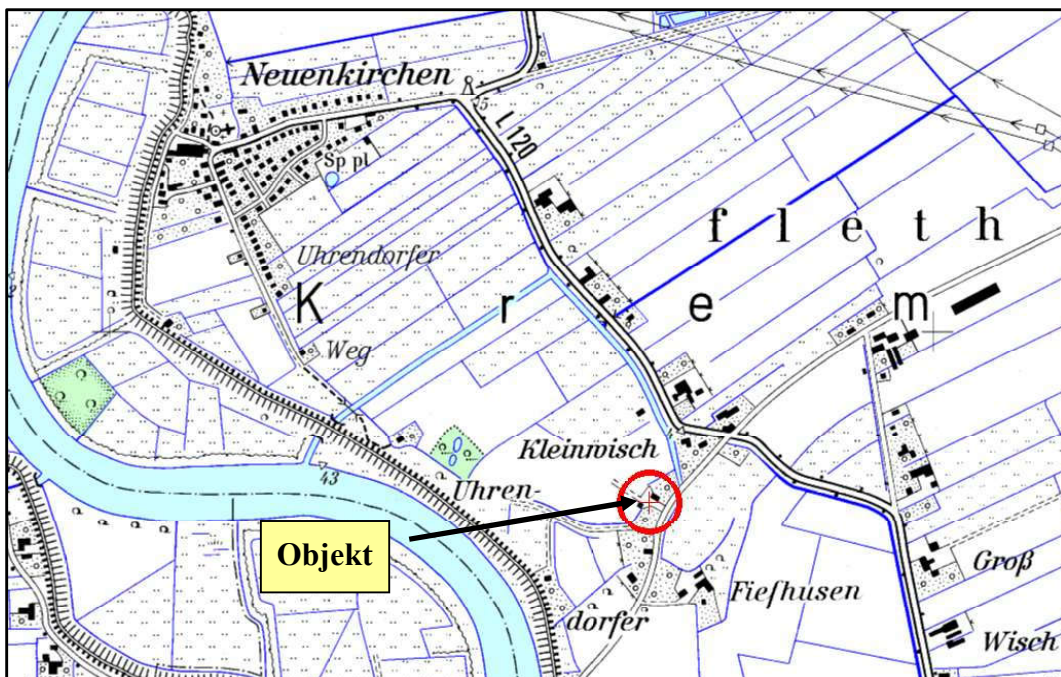
Westerrönfeld, 12.05.2023



(Jörg Claußen)

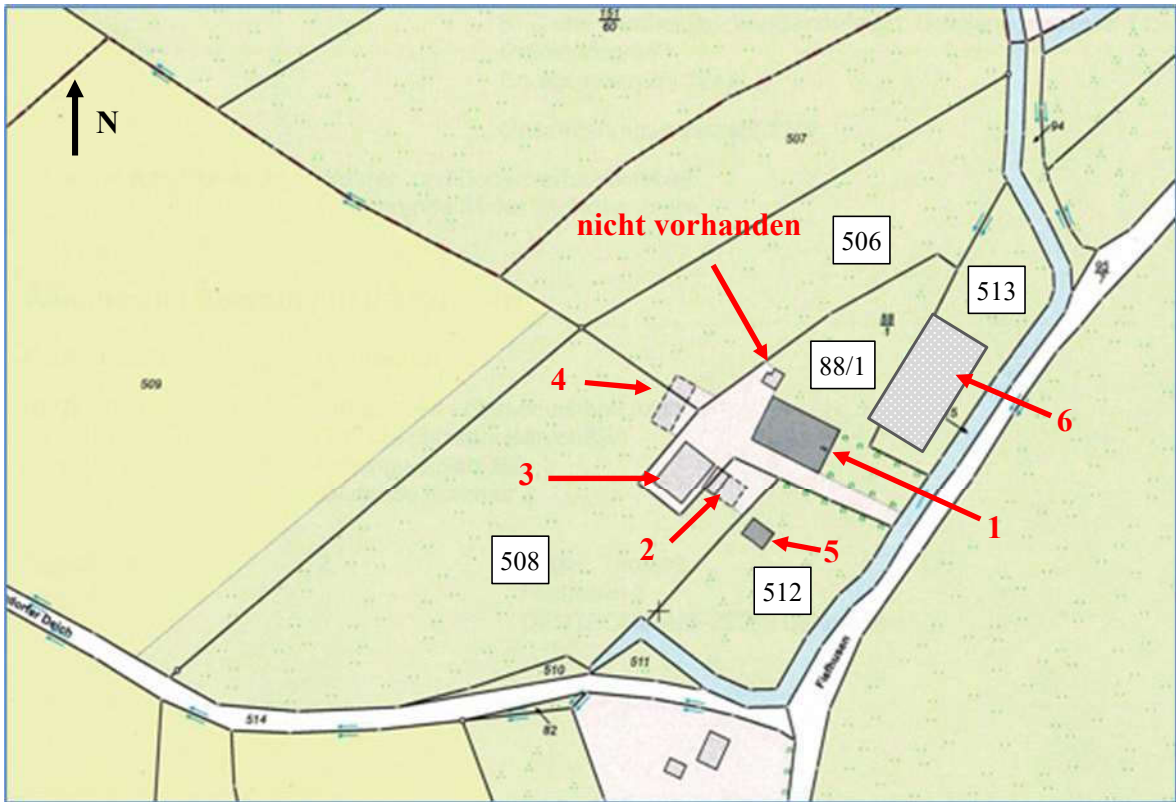
ANLAGEN

Kartenausschnitte aus der Topographischen Karte



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

Gebäudelageplan³⁰

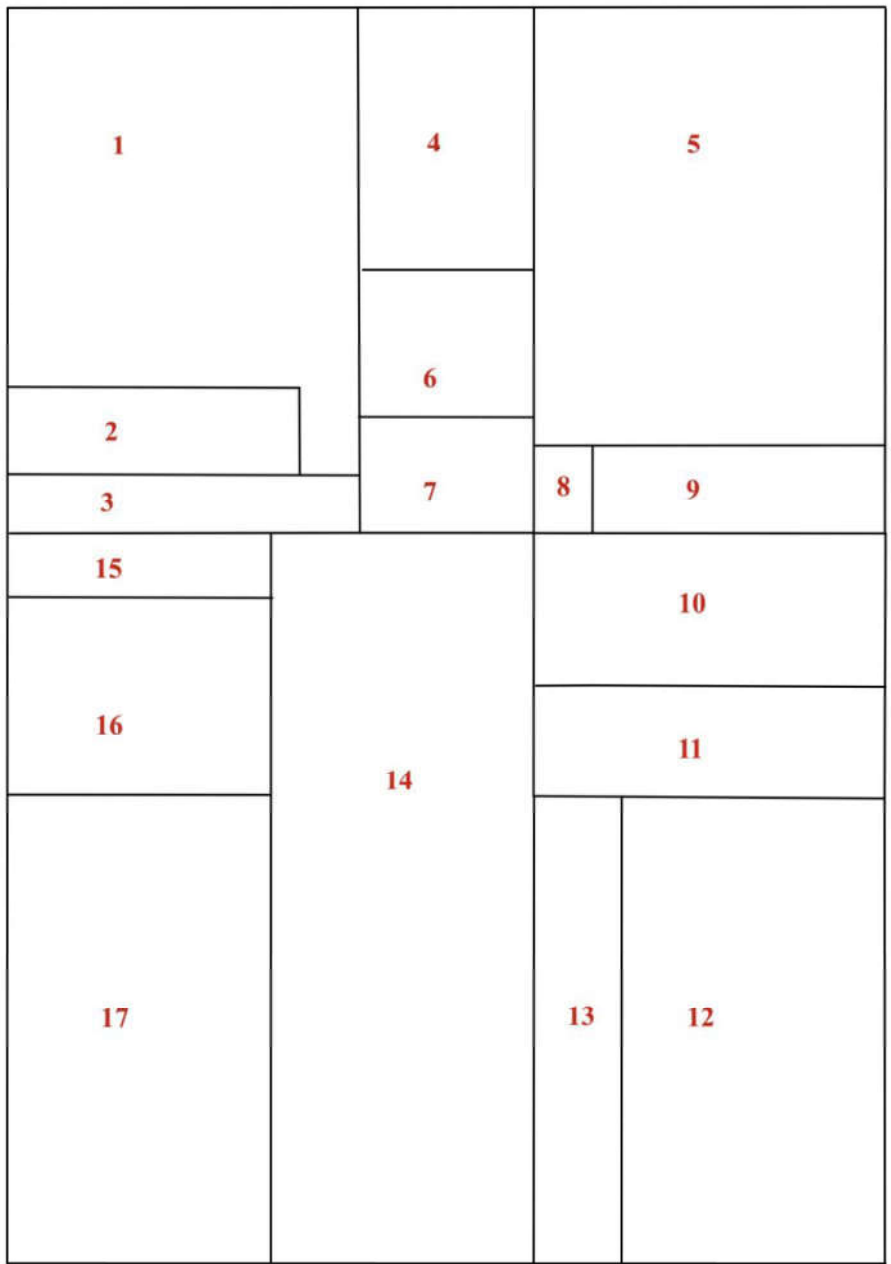


Erläuterung: (keine maßstabs- und lagegetreue Zeichnung)

Nr.	Gebäude, bauliche Anlagen	Nr.	Gebäude, bauliche Anlagen
1	Wohnhaus	4	Pulldachhalle
2	Carport	5	Wohnhaus
3	Stall	6	Reitplatz (nachträglich eingezeichnet)
508	Flurstücksbezeichnung: Flurstück 508		

³⁰ Die Vervielfältigung der Liegenschaftskarte im Rahmen der Gutachtenerstellung ist laut Aussage des Auftraggebers in Abstimmung mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein erlaubt.

Grundrisszeichnung des Wohnhauses: Erdgeschoss



Räume mit Angabe der Nettogrundfläche					
Einliegerwohnung			8	Nebenflur	3,0 m ²
1	Wohnküche I mit Flur	31,6 m ²	9	Bad II	8,0 m ²
2	Schlafzimmer I	8,6 m ²	10	Schlafzimmer II	15,6 m ²
3	Bad I	5,8 m ²	11	Zimmer I	11,4 m ²
Summe		46,0 m²	12	Abstellraum I	17,5 m ²
Hauptwohnung			13	Abstellraum II	7,5 m ²
4	Eingangsflur	10,8 m ²	14	Diele	53,1 m ²
5	Wohnküche II	28,1 m ²	15	Speisekammer	2,6 m ²
6	Hauswirtschaftsraum	7,6 m ²	16 + 17	Zimmer II + III	26,5 m ²
7	Heizungsraum	6,2 m ²	Summe		197,9 m²

Hinweis: Da nicht alle Räume besichtigt und vermessen werden konnten, sind die Grundrisszeichnung und die Flächenangaben ohne Gewähr.

Lichtbildaufnahmen vom 25.01.2023: Grundstück

Bild 1: Blick von der Erschließungsstraße "Fiefhusen" Richtung Nordwesten auf die Zufahrt zur Hofstelle



Bild 2: Wohnhaus: Blick von Südosten



Bild 3: Wohnhaus: Blick von Osten



Bild 4: Wohnhaus: Blick von Norden



Bild 5: Wohnhaus: Blick von Westen



Bild 6: Carport: Blick von Norden



Bild 7: Carport: Blick von Südosten



Bild 8: Carport: Blick von Südwesten



Bild 9: Stall: Blick von Norden



Bild 10: Pferdestall: Blick von Süden



Bild 11: Pferdestall: Blick von Süden



Bild 12: Pultdachhalle: Blick von Südosten



Bild 13: Pulldachhalle: Blick von Südosten



Bild 14: Pulldachhalle: Blick von Norden



Bild 15: Nebenhaus: Blick von Nordosten



Bild 16: Nebenhaus: Blick von Südwesten



Bild 17: Reitplatz: Blick von Südwesten



Bild 18: Grünland: Blick von der nördlichen Spitze des Flurstück 508 Richtung entlang der Flurstücksgrenze nach Nordosten



Bild 19: Grünland: Blick von der nördlichen Spitze des Flurstück 508 Richtung Südwesten entlang der offenen Flurstücksgrenze nach Nordwesten



Bild 20: Grünland: Blick von der östlichen Spitze des Flurstück 508 Richtung Nordosten entlang der offenen Flurstücksgrenze nach Nordwesten



Bild 21: Grünland: Blick von der östlichen Spitze des Flurstück 508 Richtung Osten entlang der Flurstücksgrenze nach Süden

Lichtbildaufnahmen vom 25.01.2023: Inventar



Bild 22: Hoflader Schäffer 214 (Nr. 1)



Bild 23: Autoanhänger (Nr. 2)



Bild 24: Autoanhänger (Nr. 3)



Bild 25: Anhänger (Nr. 4)



Bild 26: Anhänger (Nr. 5)



Bild 27: Walze (Nr. 6)



Bild 28: Wiesenschlepp (Nr. 7)



Bild 29: Betonmischer (Nr. 8)

Lichtbildaufnahmen vom 25.01.2023: Schrot- und Müllablagerungen



Bild 30: zerstörter Wohnwagen, Holz, Altreifen, Metallstangen



Bild 31: Dieselfass, Hausrat, Farbtopf, Kunststoffschläuche, Autoanhänger etc.



Bild 32: Zaunmaterial, Batterien, Blech- und Eternittafeln etc.