

**Sachverständigenbüro  
Gerhard Hautmann**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd: Büro Nord:  
Rathausstraße 137 Am Doktorgraben 2  
68519 Vierneheim 25541 Brunsbüttel  
Tel.: 06204 - 931 90 00 Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de  
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe  
Aktenzeichen: 28 K 23/24  
Gutachten Nr.: 027/2025  
Erstelldatum: 15.03.2025

❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



## Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
Einfamilienhausgrundstücks Schillerstraße 4 in 25524 Itzehoe. Eingetragen im Grundbuch  
von Itzehoe Blatt 1657 Bestandsverzeichnis Nr. 1



Der (unbelastete) Verkehrswert des Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag  
am 05.03.2025

**785.000,00 €**

**- sieben - hundert - und - fünf - und - achtzig - tausend - Euro -**

**Inhalt**

<b>I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
1. Auskünfte .....	3
2. Kurzzusammenfassung .....	4
<b>II. Gutachten .....</b>	<b>5</b>
1. Allgemeine Angaben .....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1 Lage .....	7
2.1.1 Großräumige Lage .....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage .....	9
2.2 Grundstückseigenschaften .....	9
2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. ....	11
2.4 Privatrechtliche Situation .....	11
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6 Entwicklungszustand, Beiträge und Abgaben .....	12
2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	13
3.2. Wohnhaus .....	14
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2 Raumaufteilung und Bauzahlen .....	14
3.2.3 Konstruktion .....	14
3.2.4 Technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaumerkmale .....	15
3.2.6 Gebäudezustand .....	16
3.3 Außenanlagen .....	17
3.4 Zusammenfassende Beurteilung .....	18
4 Wertermittlung .....	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2. Bodenwert des Grundstücks .....	20
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung .....	20
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks .....	20
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks .....	20
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts .....	21
4.2.5 Erläuterungen zur Bodenwertschätzung .....	21
4.3. Sachwertverfahren .....	22
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes .....	22
4.3.3 Baupreisindex .....	23
4.3.4 Alterswertminderung .....	23
4.3.5 Außenanlagen .....	24
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts .....	25
4.3.7 Marktanpassung .....	25
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert .....	27
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	27
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	27
5 Verkehrswert .....	28
6 Rechtliche Grundlagen, Literatur- und Arbeitsgrundlagen .....	29
<b>Anlagen .....</b>	<b>30</b>
Nr. 1 Bruttogrundfläche .....	30
Nr. 2 Wohnfläche .....	31
Nr. 3 Gebäudezeichnungen .....	32
Nr. 4 Bilder .....	33
Nr. 5 Baulastenauskunft .....	34
	34

## **I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung**

### **1. Auskünfte**

- a.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von dem Eigentümer bewohnt.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- c.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden sich nicht auf dem Grundstück.
- d.) Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- g.) Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister ist  
25554 Wilster.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt im Ortsteil Sude der etwa 32.300 EW zählenden Stadt Itzehoe. Die Stadt ist Kreisstadt des Kreises Steinburg, Mittelzentrum und gehört zum Ballungsraum der Metropole Hamburg. Das Grundstück ist mit einem teilbaren Einfamilienhaus bebaut. Die Eckdaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	1.107 m <sup>2</sup>
Davon Baulandanteil (geschätzt) ca.	600 m <sup>2</sup>
Davon hausnahes Gartenland (geschätzt) ca.	507 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (01.01.2024)	310 €/m <sup>2</sup> (Richtwertgröße 600 m <sup>2</sup> )
Bodenwertanteil Bauland (angepasst)	186.000 €
Bodenwertanteil Gartenland	39.293 €
Bebauung	Einfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	1
Baujahr	ca. 1912/2015
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	Altbau 40 Jahre / Anbau 70 Jahre
Baulicher Zustand	sehr gut
Gesamteindruck	sehr gut
Wohnfläche ca.	313 m <sup>2</sup>
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.	745.025 € 2.380 €
Bodenanteil des Baugrundstücks ca.	25 %
Wirtschaftliche Werterhöhung (Gartenland)	39.293 €
Wirtschaftliche Wertminderungen	./.
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>785.000 €</b>

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe Bergstraße 5 – 7 25524 Itzehoe		
Aktenzeichen:	28 K 23/24		
Beschluss vom:	25.10.2024		
Bewertungsstichtag:	05.03.2025		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Itzehoe 1657 1 Sude 5 1065/65 Gebäude- und Freifläche Schillerstraße 4 1.107 m <sup>2</sup>	
Eigentümer:			
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung		
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB. Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs sind nicht zu berücksichtigen.		
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 05.03.2025 durchgeführt. Anwesend waren der Eigentümer und der Unterzeichner. Das Grundstück und die Gebäude wurden in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang besichtigt.		
Unterlagen und Informationen:	Durch das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchablichtung vom 08.10.2024</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.01.2024</li> </ul>		

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023.
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.).
- Einsicht in die Bauakte beim Stadtbauamt in Itzehoe

## 2. Grundstücksbeschreibung

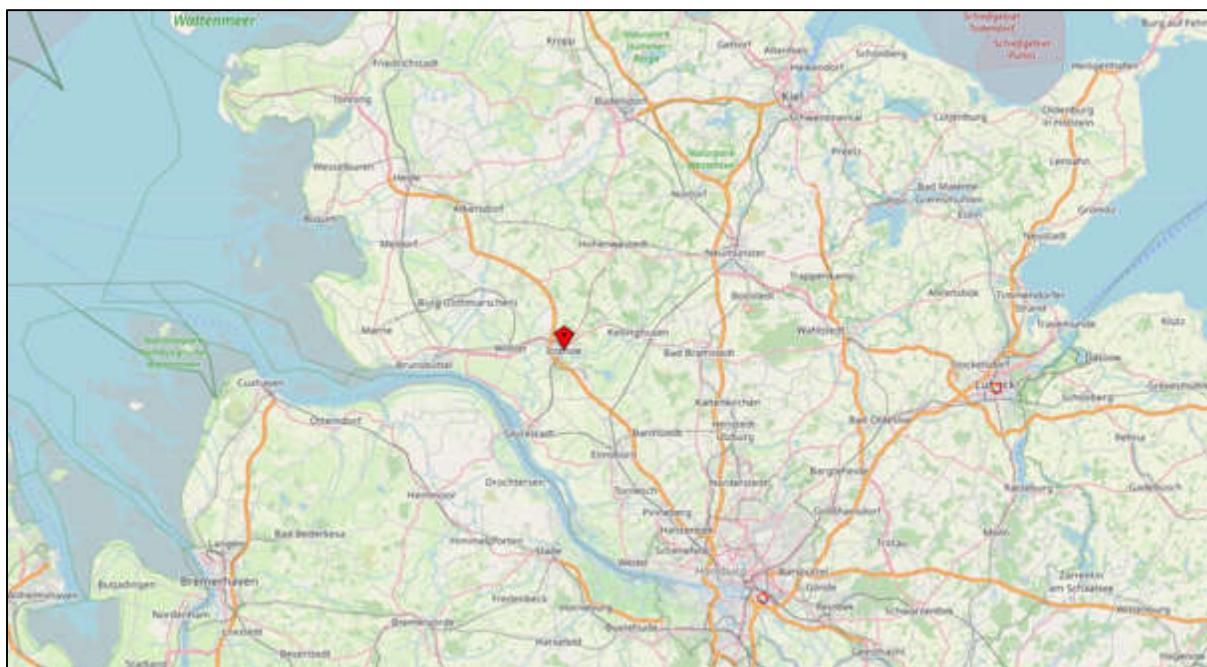
### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Steinburg	
Stadt:	Itzehoe	
Typus:	Kreisstadt	
Einwohner:	ca. 32.300	
Geografische Lage:	Die Stadt liegt im Westen Schleswig-Holsteins, an der Stör, in ca. 18 km südwestlicher Entfernung zur Elbe und ca. 45 km westlicher Entfernung zur Nordsee.	
Verkehrslage:	<u>Autobahnanbindungen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A23</li> </ul> <u>Bundesstraßen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 5, B77, B 204, B 430</li> </ul> <u>Schienenverkehr</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DB-Bahnhof vor Ort</li> </ul> <u>ÖPNV</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• örtliche und regionale Busverbindungen</li> </ul> <u>Häfen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Itzehoe, Brunsbüttel, Hamburg, Cuxhaven, Kiel</li> </ul> <u>Flughäfen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hamburg, Kiel-Holtenau, Lübeck</li> </ul>	
Entfernungen:	Hamburg	~ 73 km
	Kiel	~ 60 km
Infrastruktur:	Die Stadt verfügt über sämtliche infrastrukturellen Voraussetzungen einer Kreisstadt und denen eines Mittelzentrums.	
Wirtschaft:	Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden mittelständische Industrieansiedlungen, der Tourismus, Handel, Banken, Medien, Immobilien- und Multimediaunternehmen sowie Versicherungen.	

## Bildung und Freizeit:

In der Kreisstadt sind Schulen aller Schulzweige vorhanden. Kulturelle Angebote, das städtische Vereinsleben und das örtliche und regionale Umfeld bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

## Steuern:

Gewerbesteuerhebesatz  
Grundsteuer B

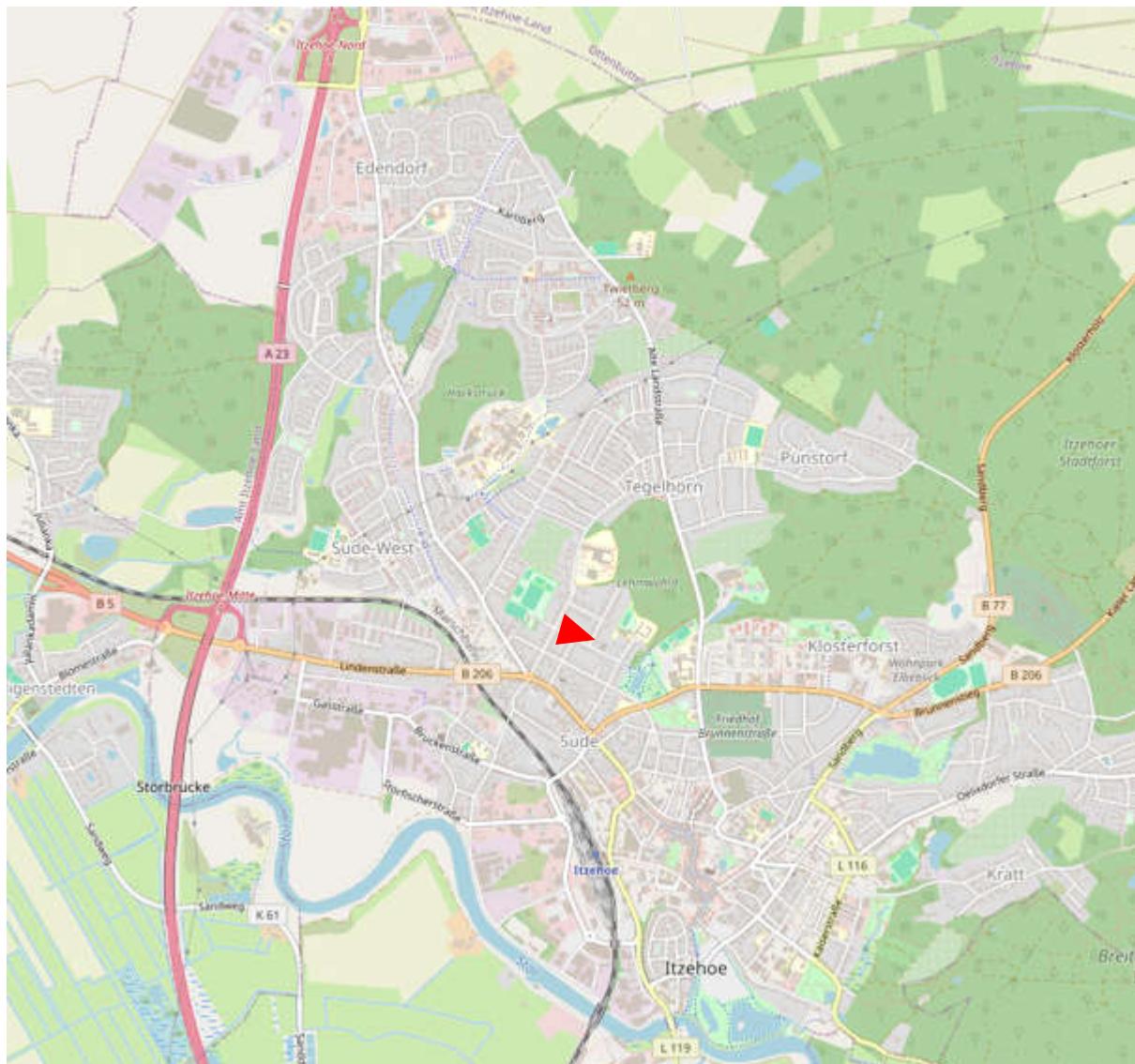
380 %  
672 %

Zweitwohnungssteuer

wird erhoben

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Schillerstraße 4



Ausschnitt aus der Stadtkaarte (unmaßstäblich) Copyright by open street map

Umfeld: Wohnbebauung

Immissionen: Werterhebliche Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

Form: Rechteck

Abmessungen: Straßenanbindung ca. 15 m  
Tiefe i. M. ca. 73 m

Fläche: 1.107 m<sup>2</sup>

Topografie:

Nahezu eben

Bodenverunreinigungen:

Anzeichen waren nicht auffällig



Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung etc.

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die Schillerstraße.
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau, Gehwege sind angelegt
Öffentliche Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Tragfähiger gewachsener Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Rechte und Lasten in Abt. II:	Keine werterheblichen Eintragungen
Nicht eingetragene Rechte:	Wurden nicht bekannt
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Waren nicht ersichtlich
Vermietungsstand:	Es besteht Eigennutzung.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Itzehoe vom 13.02.2025 ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Besteht nicht

## 2.6 Entwicklungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand:	Voll erschlossenes baureifes Land, Gartenland
	Baureifes Land wird auf eine Tiefe von r. 35 m angenommen (ca. 600 m <sup>2</sup> ). Die Restfläche (ca. 507 m <sup>2</sup> ) ist als hausnahes Gartenland zu qualifizieren.
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Abgaben nach BauGB/KAG:	Das Bewertungsobjekt ist voll erschlossen. Für die nachfolgende Bewertung wird daher unterstellt, dass Beiträge gem. BauGB und KAG erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren.

## 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der örtlichen Aufnahme sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. **Die Gebäude und Außenanlagen werden nur in dem Umfang beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.** Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Soweit erforderlich, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

### 3.2. Wohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit einer Wohnung. Eine Teilung in zwei Einheiten (Altbau/Anbau) ist möglich.
Geschosse:	Altbau mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Teilkeller (ca. 50 %); Anbau zweigeschossig mit Flachdach
Baujahre:	Altbauanteil ca. 1912 Anbau ca. 2015
Veränderungen:	Neben üblicher Instandhaltung wurden in jüngerer Vergangenheit folgende nachhaltige Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuaufbau des Daches am Altbau nebst Eindeckung mit neuen Pfannen</li> <li>• Dämmung der Geschossdecken im Altbau</li> <li>• Erneuerung der Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen am Altbau ca. 1993</li> </ul>
Außenansicht	Helle Putzfassade mit Holzfachwerk im straßenseitigen Giebelbereich des Altbaus. Eternitplatten zwischen Alt- und Anbau sonst hell angelegter Putz

#### 3.2.2 Raumaufteilung und Bauzahlen

Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung bitte ich den Grundrissübersichten in Anlage 2 des Gutachtens zu entnehmen.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen zum Anbau, lt. Genehmigung vom 13.02.2015, insgesamt rd. 313 m <sup>2</sup> .
Bruttogrundfläche (BGF):	Die BGF beträgt auf Grundlage der Bauvorlagen zum Anbau insgesamt 427 m <sup>2</sup> . Davon entfallen auf den Altbau rd. 236 m <sup>2</sup> und auf den Anbau rd. 191 m <sup>2</sup> .

#### 3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Wurden nicht untersucht. Nach den Informationen zum Ortstermin wurden die Fundamente verstärkt ausgeführt.
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände:	Altbau mit zweischaligem Mauerwerk und Luftschicht und Putz; Anbau mit zweischaligem Mauerwerk, Kerndämmung und Putz. Nach den Informationen zum Ortstermin wurde die Wand zum Anbau verstärkt ausgeführt (Brandschutz)
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände aus Ständerwerk mit Brandschutzplatten
Geschossdecken:	Kellerdecke als Betondecke sonst Balkenlagen
Geschosstreppen:	Gedrehte Holztreppe mit Geländer im Altbau zum Dachgeschoss; Holztreppe zum OG im Anbau. Holzstiege vom OG-Anbau zum DG-Altbau; Einschubtreppe zum Dachboden im Altbau; Kellertreppe aus Beton
Dächer:	Satteldach mit Krüppelwalm über dem Altbau und begrüntes Flachdach über dem Anbau. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Besondere Bauteile:	Dachgaube zum Altbau nach Südwesten; Zwerchgiebel zum Altbau nach Nordosten; Hauseingangspodeste

### 3.2.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Elektrische Ausstattung mit Leitungen unter Putz oder hinter Verkleidung, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen
Heizung:	Gasheizung mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper im Altbau und über Fußbodenheizung im Anbau in den Duschbädern Handtuchheizungen; Kaminofen zur Beheizung und zur WW-Erzeugung
Warmwasser:	Über Wasserspeicher im Keller

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaumerkmale

Bodenbeläge:	Unterschiedliche Fliesen und Natursteinbeläge; textile Auslegeware; Terrazzo im Flur des Altbaus
Wandbekleidungen:	Tapeten oder Putze in den Wohnräumen. Umlaufende Fliesen (h = ca. 2 m) in den Sanitärräumen

Decken:	Putz und/oder angelegte Tapeten
Fenster:	Altbau mit doppelt verglasten Holzfenstern aus 1976; Anbau mit dreifach verglasten Kunststofffenstern, im Zwischenbereich bodentief; Dachflächenfenster; neuere Gussrahmenfenster innen
Eingangstüren:	Altbau mit Holztür, Anbau mit Kunststofftür
Innentüren:	Baualtersgemäße Massivholztüren in Holzzargen
Sanitärinstallationen:	2 x Duschbad mit Waschtisch und WC im Erdgeschoss 1 x Duschbad mit Waschtisch und WC im Obergeschoss des Anbaus; WC im Keller  - Duschbäder mit bodengleichen Duschen und in gehobenem Sanitärstandard
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig und großzügig
Tageslichtverhältnisse:	Gut
Belüftung:	Fensterlüftung
Besondere Einbauten:	2 x Abseitenschränke links und rechts der Dachgaube im Altbau nach Südwesten

### 3.2.6 Gebäudezustand

Baulicher Standard NHK 2010: Es handelt sich um einen überdurchschnittlichen Gebäudestandard i. S. des Normalherstellungs-kostenkatalogs NHK 2010. Die NHK 2010 sind in 5 Standardstufen gegliedert. Die Stufe 1 steht für einen wirtschaftlich überholten die Stufe 5 für einen luxuriösen Gebäudeausbau. Die gegenständlichen Verhältnisse werden wie folgt eingeschätzt.

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	Ges.
1	Außenwände	3	23%	0,69
2	Dach	3	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3	11%	0,33
5	Deckenkonstr. u. Treppen	3	11%	0,33
6	Fußböden	4	5%	0,20
7	Sanitäreinrichtungen	4	9%	0,36
8	Heizung	4,5	9%	0,405
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe ≈			3,3

Energetischer Standard: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Belastbare Angaben zu den Energiekennwerten sind daher nicht möglich.

Unterhaltungszustand: Kultiviert und gepflegt

### **3.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgung: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Befestigte Flächen: Naturstein- und Betonplatten

Begrünung: Gestaltungsgrün, Rasen, Buschwerk und geringer Baumbestand

Sonstiges: Terrasse nach Südosten; Einfriedungen und Freisitzüberdachung.

Ein aufgestellter Metallschuppen ist Fremdeigentum und nicht Gegenstand dieser Bewertung.

### 3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in zentrumsnaher Lage der Kreisstadt Itzehoe. Das Stadtzentrum mit den Gehstraßen ist in ca. 15 min fußläufiger Entfernung erreichbar. Schulen und Sportanlagen befinden sich im näheren Umfeld. Die örtliche, regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Die Stadt verfügt über sämtliche Einrichtungen und Voraussetzungen zur privaten und beruflichen Lebensgestaltung.
Grundstück:	Das 1.107 m <sup>2</sup> große Grundstück ist regelmäßig geschnitten und baulich normal ausgenutzt.
Gebäude	Es handelt sich um ein ca. vor 1912 errichtetes Bestandsgebäude mit einem Anbau aus 2015. Die baulichen Voraussetzungen entsprechen einem überdurchschnittlichen Standard. Die Wohnfläche ist großzügig und zweckmäßig geschnitten. Neben üblicher Abnutzung durch Witterung, Alterung und Gebrauch waren keine nachhaltigen Instandhaltungsrückstände erkennbar.
	Bei Bedarf können der Altbau und der Anbau mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand getrennt werden.
Außenwirkung:	Das Erscheinungsbild der Immobilie ist gefällig.
Künftige Nutzung:	Die künftige Verwendung des Grundstücks wird auch weiterhin in der wohnlichen Nutzung gesehen.
Marktlage:	Nach ständigem Preisanstieg bis etwa zur Mitte des Jahres 2023 haben sich die Kaufpreise in dem Marktsegment EFH/ZFH ab dem zweiten Quartal 2023 deutlich zurückentwickelt. Derzeit ist ein konstantes Niveau erreicht, welches die Preisverhältnisse im Jahr 2020 leicht übersteigt. Bei einem Zinsniveau von 3 – 4 % ist im gegenständlichen Preissegment in vergleichbaren Lagen und für Immobilien in guter Qualität von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit auszugehen.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV<sup>1</sup> vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

**Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks zu schätzen.**

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind<sup>2</sup>. Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung;

<sup>2</sup> vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

## 4.2. Bodenwert des Grundstücks

### 4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den Regularien der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale der Bewertungsobjekte.

### 4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>
Richtwertgröße	600 m <sup>2</sup>
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Ausweisung	Wohnbaufläche (W)

### 4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	05.03.2025
Grundstücksgröße	1.107 m <sup>2</sup>
Davon Baufläche ca.	600 m <sup>2</sup>
Davon hausnahes Gartenland ca.	507 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Ausweisung	Wohnbaufläche

#### 4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

<b>Bodenwertschätzung</b>				<b>Erl.</b>
I. abgabenfreier Bodenrichtwert (ebf.)				<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>
II. zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	05.03.2025	1,00	<b>E 01</b>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			310,00 €/m <sup>2</sup>	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Fläche (n)	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1,00	<b>E 02</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Ausweisung	W	W	1,00	
Sonstiges	./.	./.	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			310,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			600 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>			<b>186.000 €</b>	
Fläche des Gartenlands ca.	507 m <sup>2</sup>			
Bodenrichtwert	310 €/m <sup>2</sup>			
Davon anteilig rd.	25 %			<b>E 03</b>
Bodenanteil des Gartenlands			39.293 €	
<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>225.293 €</b>	

#### 4.2.5 Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

##### E01 Zeitliche Anpassung

Belastbare Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der örtlichen Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor. Eine zeitliche Anpassung erfolgt daher nicht.

##### E 02 Anpassung nach der Grundstücksgröße

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bauflächenanteil des Bewertungsgrundstück besteht keine Flächendifferenz. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

##### E 03 Gartenland

Für hausnahes Gartenland in innerstädtischen Lagen ist ein Ansatz in Höhe von rd. 25 % des Bodenrichtwerts marktüblich.

## 4.3. Sachwertverfahren

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	<b>Rechengang</b>
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>

### 4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>3</sup> von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baultersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen:

Altbau: zu rd. 50 % dem NHK 2010 Typ 1.21  
zu rd. 50 % dem NHK 2010 Typ 1.01

Anbau: dem NHK 2010 Typ 1.33

jeweils in der Standardstufe 3,3.

<sup>3</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m<sup>2</sup> BGF) abgebildet.

<b>Erdgeschoss, nicht unterkellert</b>		<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>				
1	2	3	4	5		
<b>Standardstufe</b>						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	<b>1,21</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1 005</b>	<b>1 215</b>	<b>1 515</b>

Quelle: Anlage 4 zur ImmoWertV

<b>Keller-, Erdgeschoss</b>		<b>Dachgeschoss voll ausgebaut</b>				
1	2	3	4	5		
<b>Standardstufe</b>						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	<b>1,01</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1 005</b>	<b>1 260</b>

Quelle: Anlage 4 zur ImmoWertV

<b>Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert</b>		<b>Flachdach oder flach geneigtes Dach</b>				
1	2	3	4	5		
<b>Standardstufe</b>						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	<b>1,33</b>	<b>785</b>	<b>870</b>	<b>1 000</b>	<b>1 205</b>	<b>1 510</b>

Für die Standardstufe 3,3 betragen die interpolierten NHK 2010 in €/m<sup>2</sup> BGF:

$$\text{Altbau} \approx (1.005 + 210/10 \cdot 3) \times 0,50 + (835 + 170/10 \cdot 3) \times 0,50 = 977 \text{ €}$$

$$\text{Anbau} \approx 1.000 + 205/10 \cdot 3 = 1.062 \text{ €}$$

#### 4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2024 (um basiert von 2015 = 100) **184,7**.

#### 4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV und an das Modell, in dem der Gutachterausschuss die Marktanpassungsfunktion ableitet, mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierungen können die RND verlängern, unterlassene Instandhaltung kann die RND verkürzen. Die RND kann näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der GND oder nach dem baulichen Zustand zum Bewertungstichtag geschätzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten Maßnahmen wird die RND für den Altbau überschlägig mit rd. **40 Jahren** kalkuliert.

Für den Anbau ergibt sich die RND zu:  $2015 + 80 \text{ Jahre} - 2025 = \text{rd. 70 Jahre}$

Die lineare Alterswertminderung beträgt:

- für den Altbau  $(80 - 25) / 80 = \mathbf{50 \%}$
- für den Anbau  $(80 - 70) / 80 = \mathbf{13 \%}$

#### **4.3.5 Außenanlagen**

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wertefluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen.

Im Rahmen dieser Berechnung wird der prozentuale Ansatz nach dem Modell in dem der Gutachterausschuss die Marktanpassungsfunktion ableitet zu **8 %** angesetzt.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Altbau</b>	<b>Anbau</b>
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21/1.01	1.33
	NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF modifiziert	977 €/m <sup>2</sup>	1.062 €/m <sup>2</sup>
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100	100
x	Baupreisindex Q I 2023	184,7	184,7
=	<b>NHK zum Stichtag/m<sup>2</sup> BGF, inkl. Baunebenkosten</b>	<b>1.805 €</b>	<b>1.962 €</b>
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	236 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>425.980 €</b>	<b>374.742 €</b>
-	Alterswertminderung in %	50 %	13 %
	In €	-212.990 €	-48.716 €
=	<b>(vorläufiger) Gebäudezeitwert zum Stichtag</b>	<b>212.990 €</b>	<b>326.026 €</b>
	<b>(vorläufige) Gebäudezeitwerte gesamt</b>		<b>539.016 €</b>
+	Zuschlag für besondere Bauteile und Einbauten	5 %	28.298 €
	<b>Summe der Gebäudezeitwerte</b>		<b>594.265 €</b>
+	Zeitwert der Außenanlagen	8 %	47.541 €
+	Bodenwert des Bauflächenanteils		186.000 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>		<b>827.806 €</b>

#### 4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Im Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023 hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren die im NHK 2010-Modell abgeleitet wurden veröffentlicht. Die dort dargestellten Faktoren orientieren sich am Bodenrichtwertniveau in Abhängigkeit zu der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

Danach bestehen folgende Verhältnisse:

<b>Sachwert</b>	<b>Bodenwertniveau</b>					
	30 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>
50.000 €	1,08	1,13				
75.000 €	1,03	1,07	1,08	1,10		
100.000 €	0,99	1,03	1,04	1,06	1,09	1,17
125.000 €	0,97	1,01	1,02	1,04	1,06	1,14
150.000 €	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,12
175.000 €	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	1,10
200.000 €	0,91	0,95	0,96	0,99	1,02	1,09
225.000 €	0,90	0,93	0,95	0,98	1,01	1,07
250.000 €	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,06
275.000 €	0,88	0,91	0,93	0,96	0,99	1,05
300.000 €	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,04
350.000 €	0,85	0,88	0,90	0,94	0,96	1,03
400.000 €	0,84	0,87	0,88	0,92	0,95	1,01
450.000 €	0,83	0,85	0,87	0,91	0,94	1,00
500.000 €	0,82	0,84	0,84	0,90	0,93	0,99
600.000 €	0,80	0,82	0,84	0,89	0,91	0,97
700.000 €	0,79	0,81	0,83	0,87	0,90	0,96
800.000 €	0,77	0,79	0,81	0,86	0,89	0,94
900.000 €		0,78	0,80	0,85	0,88	0,93
1.000.000 €					0,87	0,92
1.100.000 €						0,91
1.200.000 €						0,90

Quelle: Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023 Nr. 6.3, S. 117

Nach diesen Daten beträgt die Marktanpassung bei einem vorläufigen Sachwert im gegenständlichen Bereich und einem Bodenrichtwertniveau von 245 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt rd. **0,94**. Der Bodenrichtwertbereich von 330 €/m<sup>2</sup> ist in der Tabelle nicht mehr explizit erfasst, wird aber nach den Erfahrungswerten des Unterzeichners für den Richtwertbereich von 245 €/m<sup>2</sup> noch in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit repräsentiert.

Es handelt es sich um Marktdaten aus den Berichtszeiträumen 2019 – 2023. Deshalb ist zum Stichtag eine Anpassung vorzunehmen.

Nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Häuserpreisindex für Bestandsimmobilien (Ein- bis Zweifamilienhäuser) waren die Jahre 2019 bis 2022 durch signifikante Preissteigerungen geprägt. Ab 2023 bis zum 3. Quartal 2024 bestand eine deutlich fallende Tendenz. Die Entwicklung ist im Folgenden dargestellt:

Jahre	2019	2020	2021	2022	2023	<b>MW</b>	Q 3 2024
Index bestehende Wohnimmobilien	129,8	140,2	157,5	165,4	149,7	<b>149,7</b>	143,4

Quelle: DESTATIS/Statistisches Bundesamt/Preisindizes für Wohnimmobilien/Häuserpreisindex nach Jahren und Monaten

In Anlehnung an diese Entwicklung wird der zum Bewertungsstichtag für die Immobilie einschlägige Marktfaktor auf **0,90** geschätzt und angesetzt.

#### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>827.806 €</b>
x	Sachwertfaktor	0,90
=	<b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b>	<b>745.025 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	745.025 €	
in €/m <sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche ca.	313 m <sup>2</sup>	2.380 €/m <sup>2</sup>
Bodenanteil der Baufläche rd.	186.000 €	~25 %

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst.

Der Bodenwert des Gartenlands ist dem (vorläufigen) Sachwert in voller Höhe zuzuschlagen. Weitergehende boG's liegen nicht vor.

#### 4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>745.025 €</b>
+	Bodenwert des Gartenlands	39.293 €
=	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>784.318 €</b>

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Deshalb wurde zur Schätzung das Sachwertverfahren nach den Regularien der ImmoWertV herangezogen.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Schillerstraße 4, in 25524 Itzehoe, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Itzehoe	1657	1	1.107 m <sup>2</sup>

zum Bewertungsstichtag, am **05.03.2025** geschätzt zu:

**785.000,00 €**

**- sieben - hundert - und - fünf - und achtzig - sechzig - tausend - Euro -**

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

**Aufgestellt am 15.03.2025**

**Gerhard Hautmann**

**Urheberschutz:** Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Rechtliche Grundlagen, Literatur- und Arbeitsgrundlagen

### Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien<sup>4</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

### Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel

#### Literatur:

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2013, 4. Auflage

#### Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2024, [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)

#### Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

---

<sup>4</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

### Nr. 1 Bruttogrundfläche

<b>Bruttogrundfläche DIN 277/2005</b>						
<b>Altbau</b>	<b>m</b>	<b>x</b>	<b>m</b>	<b>=</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>rd. m<sup>2</sup></b>
Keller	10,58		4,47		47,29	
	3,32		0,50		1,66	48,95
+ Erdgeschoss	10,50		8,79		92,30	
+ Zwerchgiebel	3,54		0,34		1,20	93,50
+ Dachgeschoss	10,50		8,79		92,30	
+ Zwerchgiebel	3,54		0,34		1,20	93,50
= <b>Summe Wohngebäude</b>					<b>235,95</b>	<b>235,95</b>
<b>Anbau</b>	<b>m</b>	<b>x</b>	<b>m</b>	<b>=</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
EG-Zwischenbau	3,02		5,50		16,61	
+ Erdgeschoss	10,54		7,50		79,05	<b>95,66</b>
+ OG-Zwischenbau	3,02		5,50		16,61	
+ Obergeschoss	10,54		7,50		79,05	<b>95,66</b>
= <b>Summe Anbau</b>						<b>191,32</b>
<b>Gesamt</b>						<b>427,27</b>

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

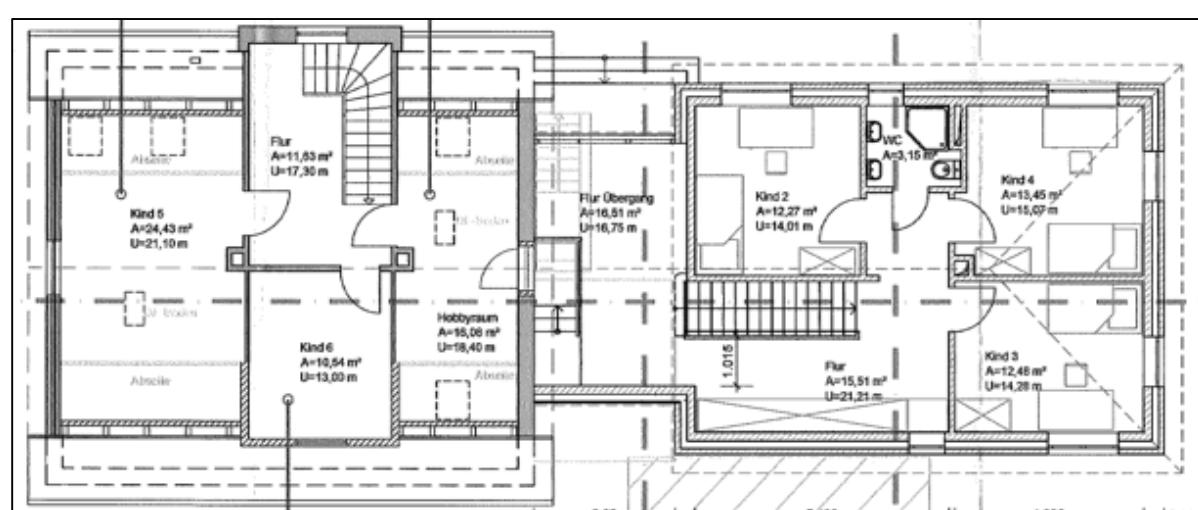
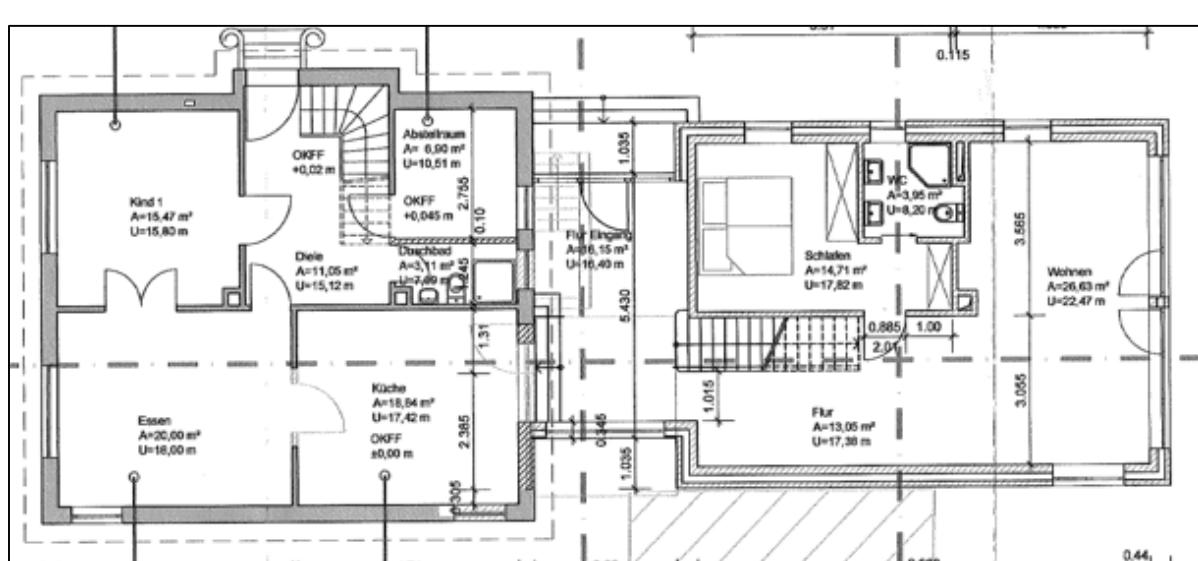
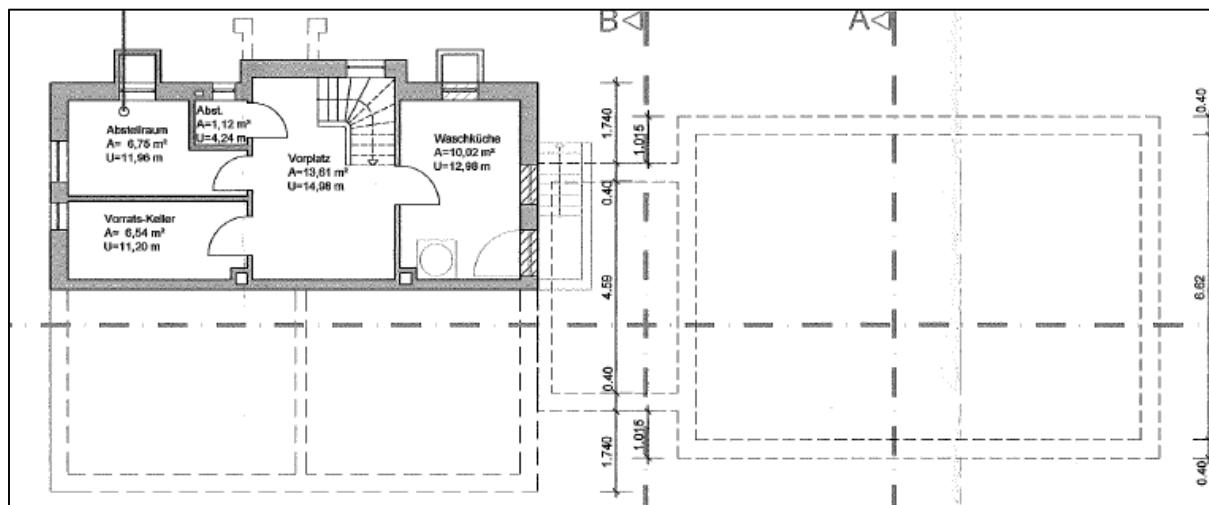
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

## Nr. 2 Wohnfläche

Nettogrundrissfläche (NGF) nach DIN 277 Teil 1				
aus bestehenden Planunterlagen übernommen und über cad ermittelt			Anlage zum Bauantrag	
Rechenansatz		Nutzflächen	Verkehrsflächen	Funktionsflächen
Raum-Nr.	Bestand alleseitig umschlossen überdeckt	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	<b>KG</b>			
1.	Waschküche			10,02
2.	Vorplatz			13,61
3.	Abstellr.			1,12
4.	Kohlenkeller			6,75
5.	Vorratskeller			6,54
	<b>EG</b>			
1.	Küche	18,84		
2.	Essen	20,00		
3.	Kind 1	15,47		
4.	Diele		11,05	
5.	Zimmer	6,90		
6.	Bad			3,11
	<b>OG</b>			
1.	Kind 5	20,05		
2.	Kind 6	10,54		
3.	Büro	9,80		
4.	Flur		11,63	
	<b>Zwischensumme Bestand</b>	<b>101,60</b>	<b>22,68</b>	<b>41,15</b>
	<b>Neubauteile</b> alleseitig umschlossen überdeckt			
	<b>EG</b>			
1.	Schlafen	14,71		
2.	WC			3,95
3.	Wohnen	26,63		
4.	Flur		13,05	
5.	Flur Eingang		16,15	
	<b>OG</b>			
1.	Kind 1	12,27		
2.	Kind 3	12,48		
3.	Kind 4	13,45		
4.	Flur		15,51	
5.	WC			3,15
6.	Flur Übergang		16,51	
	<b>Zwischensumme Neubauteile</b>	<b>79,54</b>	<b>61,22</b>	<b>7,10</b>
	<b>Gesamtsummen</b>	<b>181,14</b>	<b>83,90</b>	<b>48,25</b>
	<b>Summe gesamt</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>313,29</b>

Wohnflächenberechnung nach Bauvorlagen zum Anbau. Die Flächenangaben wurden überschlägig rechnerisch geprüft und sind nicht zu beanstanden.

### Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Planzeichnungen nach den Bauvorlagen zum Anbau. Geringfügige Abweichungen in Details sind möglich, dann aber nicht als werterheblich zu betrachten.

**Nr. 4 Bilder**



Nordostfassade



Eingang zum Anbau



Blick in den Garten nach Südosten



Gebäudeansicht von Südosten



Südwestfassade



Straßenansicht von Südosten



Straßenansicht von Nordwesten

## Nr. 5 Baulastenauskunft

Nur per e-mail: [Gerhard.Hautmann@t-online.de](mailto:Gerhard.Hautmann@t-online.de)



Stadt Itzehoe Der Bürgermeister Reichenstraße 23 25524 Itzehoe  
Postfach 19 35 25509 Itzehoe

Gerhard Hautmann  
Sachverständiger  
Am Doktorgraben 2

25541 Brunsbüttel

Abteilung: Bauaufsicht  
Aktenzeichen: 603.250073.901  
Datum: 13.02.2025  
E-Mail: [bauaufsicht@itzehoe.de](mailto:bauaufsicht@itzehoe.de)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe  
hier: Schillerstraße 4 in Itzehoe

Sehr geehrter Herr Hautmann,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 12.02.2025 teile ich mit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für nachstehendes Grundstück **keine** Baulast eingetragen ist:

Gemarkung : Sude  
Flur : 5  
Flurstück(e) : 1065/65