



Von der Industrie- und Handelskammer  
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

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

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

USt.-IdNr. DE225200394

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Carport  
Wiesengrund 10, 25358 Horst



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 26/25
Ortstermin	23.10.2025
Bewertungsstichtag	23.10.2025
Erstellungstag	02.12.2025
Verkehrswert	430.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang .....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen .....	5
7. Haftung des Sachverständigen .....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch .....	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse .....	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben.....	8
9.3. Baulasten.....	8
9.4. Denkmalschutz .....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort .....	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10. Lagemerkmale .....	10
10.1. Großräumige Lage .....	10
10.2. Kleinräumige Lage .....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	12
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	16
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	20
16. Ertragswertverfahren .....	21
16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	21
16.2. Liegenschaftszinssatz .....	22
16.3. Barwertfaktor .....	23
16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV .....	23
16.5. Ertragswertberechnung .....	24
16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren .....	24
17. Sachwertverfahren nach NHK 2010 .....	25
17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards .....	25
17.2. Gebäudesachwertermittlung .....	26
17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	26
17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	26
17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren .....	26
18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
19. Verkehrswert (Marktwert) .....	28
 Fotos .....	 29-35

### Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

## 1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erd- und Dachgeschoss sowie Schnitt
4. Ansichten
5. Grundriss, Schnitt und Ansichten Carport mit Abstellraum
6. Wohn- und Nutzflächenberechnung (2 Seiten)
7. Brutto-Rauminhalte nach DIN 277
8. Baubeschreibung Wohnhaus (3 Seiten)
9. Baubeschreibung Carportanlage
10. City Basics Horst

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	35
Anzahl der Fotos	19

## 3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 16.09.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Horst Blatt 1941 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus wurde 1999 als Niedrig-Energie-Haus erstellt mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich im Erdgeschoss auf ein Wohn-/Esszimmer, Küche mit Hauswirtschaftsraum, Diele und Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur und ein Abstellraum. An das Haus angebaut ist ein Carport mit einem Abstellraum. Das Haus wird von der Miteigentümerin bewohnt.

Das Einfamilienhaus hat einen mittleren Ausstattungsstandard und befindet sich in einem gepflegten und laufend instandgehaltenen Zustand ohne wertrelevante Mängel und Schäden.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümer	2.1		- Anteil ½ -
	2.2		- Anteil ½ -
Auftragsdatum	18.09.2025		
Auftragseingang	22.09.2025		
1. Besuchsankündigung	23.09.2025	für 16.10.2025	
	Am 07.10.2025 wurde der Termin von		abgesagt.
2. Besuchsankündigung	07.10.2025	für 23.10.2025	
Besichtigungsdatum	23.10.2025		
Bewertungsstichtag	23.10.2025		
Besichtigungsteilnehmer	(nur außen) Sachverständiger Torsten Kühl		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung		

## 6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

## 7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

## 8. Privatrechtliche Gegebenheiten

### 8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	ltzehoe	<b>Grundbuch von</b>	Horst	<b>Blatt</b>	1941
--------------------	---------	----------------------	-------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1		Horst	012	76/29	Gebäude- und Freifläche, Wiesengrund 10	419

#### Erste Abteilung

Eigentümer	2.1	- Anteil ½ -
	2.2	- Anteil ½ -

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

Eintragungen Lfd. Nr. 1 zu BV 1  
 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht ltzehoe, Az.: 28 K 26/25); eingetragen am 26.08.2025.

Beurteilung Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

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

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

### 8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Nutzer Miteigentümerin

<sup>1</sup> Lasten und Beschränkungen

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

## 9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]  
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche  B-Plan Nr. 13 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeines Wohngebiet</li><li>• Nur Einzelhäuser zulässig</li><li>• Ein Vollgeschoss</li><li>• Offene Bauweise</li><li>• GRZ 0,40</li></ul> Angaben gemäß Online-Einsicht in den Bebauungsplan des Amtes Horst-Herzhorn am 17.11.2025
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Horst-Herzhorn, und vom 01.12.2025 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.
----------------	---

### 9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 23.09.2025 ist das Grundstück mit keiner Baulast im Baulastenverzeichnis belegt, jedoch ist es durch die Zufahrtsbaulast Nr. 1414 begünstigt.</p> <p>Inhalt der Eintragung:</p> <p>„Die Grundstückseigentümer/innen des Flurstückes 76/40 der Gemarkung Horst, Flur 12, Grundbuch von Horst, Blätter 1354, 1968 bzw. 544 bzw. deren Rechtsnachfolger/innen gestatten den Grundstückseigentümer/innen der Flurstücke 76/24, 76/25, 76/26, 76/27, 76/28 und 76/29 der Flur 12 der Gemarkung Horst, Grundbuch von Horst, unwiderruflich, die Privatzufahrt von der öffentlichen Gemeindestraße „Wiesengrund“ über ihr Grundstück</p>

und Flurstück auf Dauer zu nutzen. Die Privatzufahrt ist im Lageplan grün gekennzeichnet.“

Eingetragen am 23.10.2002 durch die Eintragungsverfügung vom 23.10.2002

Beurteilung

Diese begünstigende Baulast wird als wertneutral bewertet, da das Flurstück 76/40 nur der Zufahrt zum Grundstück dient.

#### 9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 17.11.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

#### 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

#### 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung

Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird nicht im Altlastenkataster geführt.

#### 9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

#### Dichtheitsprüfung

Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss.

In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

## 10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Horst, rd. 6.000 Einwohner
Ortsbeschreibung	Horst (Holstein) ist eine Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein und liegt etwa 7 km nordwestlich von Elmshorn sowie rund 50 km nordwestlich von Hamburg. Die Gemeinde erstreckt sich entlang der Horster Au und ist landschaftlich geprägt durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nähe zu den Störmarschen. Horst gehört zum Hamburger Speckgürtel und profitiert von einer guten Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Der Ort zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Wohnlage aus, bietet jedoch eine solide Grundversorgung und einige Freizeitmöglichkeiten.
Verkehrsanbindungen	Horst verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A 23 (Heide/Hamburg). Der Bahnhof Horst-Herzhorn liegt an der Marschbahnstrecke und bietet regelmäßige Regionalbahn-Verbindungen Richtung Hamburg und Itzehoe.

Entfernungen mit KFZ <sup>3</sup>	Elmshorn	9 km
	Pinneberg	23 km
	Itzehoe	24 km
	HH-Innenstadt	41 km
	Kiel	78 km

**ÖPNV** Horst ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Der Bahnhof Horst-Herzhorn bietet eine schnelle Verbindung nach Hamburg-Altona (ca. 35 Minuten). Bushaltestelle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar mit Verbindungen nach Elmshorn und Itzehoe sowie in die umliegenden Ortschaften.

**Wirtschaft** Die Gemeinde Horst (Holstein) ist überwiegend durch kleinere und mittelständische Unternehmen im Bereich Handel, Handwerk und Dienstleistungen geprägt. Zudem ist Horst ein beliebter Wohnort für Pendler, die in der Metropolregion Hamburg arbeiten.

## 10.2. Kleinräumige Lage

<b>Innerörtlich</b>	Der Wiesengrund ist Gemeindestraße am östlichen Ortsrand.
<b>Schulen</b>	In Horst gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter die Grundschule Horst und die Jacob-Struve-Schule (Gemeinschaftsschule). Weiterführende Schulen, wie Gymnasien, befinden sich in Elmshorn oder Itzehoe, die gut erreichbar sind.
<b>Versorgung</b>	Horst bietet eine gute Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Für größere Einkäufe und spezialisierte Angebote sind Elmshorn (Zentrum ca. 8 km entfernt) und Itzehoe (Zentrum ca. 23 km entfernt) die nächstgelegenen Zentren.
<b>Freizeit</b>	Der Ort verfügt über Sportvereine, eine Tennisanlage sowie ein Freibad. Außerdem gibt es Angebote wie Reitställe und Fahrradwege in der Umgebung, die besonders für eine aktive Freizeitgestaltung geeignet sind.
<b>Naherholung</b>	Das umliegende Landschaftsbild ist geprägt von Wiesen, Feldern und Flüssen. Besonders die Horster Au und die Stör bieten Erholungsmöglichkeiten wie Spaziergänge oder Naturbeobachtungen. Der Naturpark Aukrug ist ebenfalls gut erreichbar.
<b>Wohnumfeld</b>	Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart ähnlichen Baualters

<sup>3</sup> Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Trapezform mit einer Grundstücksbreite von i.M. ca. 14 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m</p> <p>Das Wohnhaus befindet sich im vorderen Grundstücksbereich. Der an das Haus angebaute Carport mit Abstellraum ist im Norden grenzbebaut zum Nachbargrundstück. Die Zufahrt erfolgt von Nordwesten von einer Stichstraße aus. Der Garten ist überwiegend nach Südosten ausgerichtet.</p>
Erschließung	<p>Private Anliegerstraße, in diesem Bereich als Stichstraße, ca. 3,00 m breit in grauem, wasserdurchlässigen Rechteckpflaster</p> <p>Die Straße Wiesengrund ist in rotem Betonrechteckpflaster hergestellt als verkehrsberuhigte Straße, gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p>
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon, TV-Empfang über SAT-Anlage
Befestigungen	<p>Weg um das Haus in Lauenburger Altstadt-pflaster, Terrasse mit rötlichen Betongehwegplatten, die Terrasse ist überdacht in einer anthrazitfarbenen Alu-Konstruktion, Pultdach und Verglasung ca. 3,00 x 6,00 m</p> <p>Am Ende des Grundstücks kleine Holzterrasse ca. 3,00 x 3,00 m</p> <p>Kleine Frühstücksterrasse hinter der Küche ca. 2,50 x 2,50 m in roten Gehwegplatten</p> <p>Kleiner mit Kieselsteinen befestigter Stellplatz vor dem Haus</p> <p>Auffahrt und unterhalb des Carports ebenfalls in rötlichem Lauenburger Altstadt-pflaster</p>
Umfriedungen	Das Grundstück ist schön eingewachsen mit einer Hecke.
Gartenanlage	Rückwärtiger Garten Rasen, einige Büsche und Sträucher sowie kleine Laubbäume, Kirschbaum

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist nicht unterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Ein Carport mit Abstellraum ist an das Haus angebaut.
Baujahr/Baugenehmigungen	09.06.1999      BG Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum
	28.12.1999      Fertigstellungsanzeige
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.

## 12.1. Flächen und Maße

Allgemein

### Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

### Wohnflächen

Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche

Erdgeschoss	63,94 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<u>46,83 m<sup>2</sup></u>
WFL gesamt	<u>110,77 m<sup>2</sup></u>

Nutzfläche

Carport	16,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	<u>7,84 m<sup>2</sup></u>
NFL gesamt	<u>24,64 m<sup>2</sup></u>

Bruttogrundflächen

### Wohnhaus

Erdgeschoss	10,50 x 8,00	=	84,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,50 x 8,00	=	<u>84,00 m<sup>2</sup></u>
BGF gesamt			<u>168,00 m<sup>2</sup></u>
<u>Carport/Abstellraum</u>	9,00 x 3,00	=	<u>27,00 m<sup>2</sup></u>

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 8) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Sockelhöhe über Gelände	0,30 m über OK Gelände
Geschossaußenwände	Blähton-Großtafeln, 15-20 cm dick gem. Statik und Zulassung, 12 cm Mineralwolldämmung, im Versatz, 11,5 cm VMZ
Fassade	Rotklinker, grau gefugt
Zwischenwände	Blähton-Großtafeln gem. Statik Tragende: 15 cm Leca-Großtafeln Nicht tragende: 12 cm Leca-Großtafeln
Unterer Abschluss bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Füllkies, Betonsohlplatte gem. Statik, Feuchtigkeitssperre gem. DIN, 8 cm Dämmung, 5 cm Estrich, 1 cm Belag
Wohnungs(trenn)decken	Stahlbeton-Fertigdecke gem. Statik, System Filigran
Decken unter Spitzboden	180 mm Mineralwolldämmung, 12,5 mm Gipskartonplatten auf Sparschalung
Dach/Dachdeckung	Satteldach mit Krüppelwalmern, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig aus Kunststoff ca. 50 cm traufseitig und 30 cm giebelseitig
Haustür	Kunststofftür mit Sprossen-Iso-Verglasung, davor Podest aus Kleingranit
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit Sprosse, bauseitig
Innentüren	Buche-farbene Holzwabentüren, Buche-Umfassungszargen Zum Wohnzimmer mit Ornamentglas
<u>Erdgeschoss</u>	
Eingangsdiele	Quadratische, Terrakotta-farbene Bodenfliesen
Treppe ins DG	Gewendelte, offene Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Gäste-WC	Ähnliche Bodenfliesen, etwas kleinformatiger, diagonal verlegt und ca. 1,90 m hohe weiße Wandfliesen mit Bordüre Weiße Sanitärobjekte: wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Küche	Große Wohnküche mit Essplatz Gleiche Bodenfliesen wie in der Diele U-förmige Einbauküche, Buche-furnierte Oberflächen, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, Lichtgalerie über einem Fenster, furnierte Arbeitsplatte mit 1,5-Loch-Nirospüle und Einhandarmatur, BOSCH-Cerankochfeld und -Backofen, Geschirrspüler, halbhoher Schrank mit Kühlschränk, helles Fliesenschild, Edelstahluntesse und BOSCH-Mikrowelle, Handtuchheizkörper

	Von der Küche Ausgangsmöglichkeit nach draußen über eine Doppelflügeltür
	Von der Küche abgehend Hauswirtschaftsraum und Heizung
Hauswirtschaftsraum	Gleiche Bodenfliesen, Arbeitsplatte, darunter befinden sich die E-Geräte und Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
Heizung	Gasbefeuerte VAILLANT-Brennwerttechnik, ca. 5 Jahre alt Flachheizkörper mit Thermostaten, im Bad und in der Küche über Rücklaufschlangen
Wohn-/Esszimmer	Klicklaminat in Dielenoptik 2 Fenster und eine Doppelflügelterrassentür
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	Gleiche Bodenfliesen wie in der Diele
Bad	Blau melierte, quadratische Bodenfliesen, deckenhohe weiß/grau melierte Wandfliesen mit Bordüre Eckwanne, flache Duschtasse mit Umbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten und Doppelwaschtischanlage mit Unterschränken, jeweils Einhandarmaturen Handtuchheizkörper Decke hell paneelt mit 2 Einbaustrahlern 1 giebelseitiges Fenster und 1 Kunststoff-VELUX-Dachflächenfenster
Schlafzimmer	Klick-Laminatfußboden Giebelseitig 1 Fenster
Kleines Zimmer	Gräuliche Schlingenware Holz-VELUX-Dachflächenfenster Decke vertäfelt
Kinderzimmer 1	Laminatfußboden in heller Dielenoptik Giebelseitig 1 Fenster
Kinderzimmer 2	Spiegelbildlich in gleicher Ausstattung wie Kind 1
Zugang Spitzboden	Raumspartreppe mit Holzgeländer, oben Holzgeländer
Spitzboden	Dachunterseiten Rigipsplatten-verkleidet und gedämmt Im Firstbereich Einbaustrahler 2 VELUX-Kunststoff-Dachflächenfenster keine Stehhöhe Teppichboden
<u>Carport</u>	Holzständerkonstruktion Zu 3 Seiten geschlossen, auf einer Seite an das Haus angebaut, die anderen Seiten mit Holzdeckelschalung, Flachdach mit Trapezblecheindeckung, dahinter Abstellraum

<u>Abstellraum</u>	Fachwerkkonstruktion mit Rotklinker-Ausmauerung, flachgeneigtes Dach mit Trapezblecheindeckung, Zinkrinnen und -abläufe 3 Fenster und 1 seitliche Kunststofftür zum Garten Stromanschluss vorhanden Innen mit Laminat ausgelegt Decke mit OSB-Platten verkleidet Lagerraum für Fahrräder etc.
--------------------	--

### 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Es handelt sich um ein Einfamilienhaus im typischen Landhausstil für diese Bauzeit, das ausreichend Platz bietet für einen 4-Personen-Haushalt. Das Haus hat mittleren Ausstattungsstandard und ist sehr gepflegt, laufend instandgehalten und ohne wertrelevante Mängel oder Schäden.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse in einem jüngeren Wohngebiet, das vor ca. 25 Jahren erschlossen wurde. Die Lage ist kinder- und familienfreundlich mit infrastrukturell guter Anbindung zur Bahn und Autobahn sowie überregionalen Landstraßen. Ortsbezogen kann die Wohnlage als gut bezeichnet werden.
Objektrisiken	Keine festgestellt
Drittverwendung /Marktchancen	Familienfreundliche Wohnhäuser dieser Bauart und Altersklasse sind generell nachgefragt. Auch wenn sich der Immobilienmarkt und die Nachfrage aus verschiedenen Gründen in letzter Zeit etwas abgeschwächt hat, sollte dieses Haus eine mittlere bis gute Verkäuflichkeit besitzen.

### 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.  Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
---------------------	--

Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>
Bodenwert	<p>Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.</p>
Verfahrenswahl	<p>Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.</p> <p>Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad</p>

sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

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

### **14.1. Bodenwertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

**Merkmale des Richtwertgrundstücks**

Lage und Wert	
Gemeinde	Horst (Holstein)
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	044BW034
Bodenrichtwert	330 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 419 m<sup>2</sup> und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m<sup>2</sup>. Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

**Modell: nicht GFZ-bereinigt**  
 Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter  
 Formel =  $7,492 \times^{-3072}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m <sup>2</sup>	Fläche BWO	BWO/m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>	<b>368 €/m<sup>2</sup></b>
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Größenangepasster Bodenwert: 368,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>			368,00 €	
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.10.2025	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,000	bereits berücksichtigt
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>368,00 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt	1,00	419	154.192,00 €	
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>154.000,00 €</b>	

## 15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: 1999
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 26 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 54 Jahre
- Modernisierungsgrad<sup>4</sup>: 2 Punkte (Erneuerung Heizungsanlage 2022)
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 55 Jahre

## 16. Ertragswertverfahren

### 16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Horst hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 24) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für das Amt Horst-Herzhorn in mittlerer Lage für ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen angegeben zu 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Bestandswohnungen. Für die Beurteilung der aktuellen markt-gerechten Mieten sind aber die derzeit am Markt erzielbaren Mieten relevant. Erfahrungsgemäß liegen die aktuellen Mieten auf einem höheren Niveau, weshalb weitere Betrachtungen und Quellen herangezogen werden müssen.

Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse oder wohnpreis.de, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben.

Bei Wohnungsboerse beträgt der Mietpreis für 100 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Jahr 2024 ca. 10,47 €/m<sup>2</sup> und 2025 ca. 11,16 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Bei Immoscout 24 können online im „Preisatlas“ die regionalen quartalsbezogenen Angebotsmieten von Wohnungen und Wohnhäusern unter Eingabe der Adresse abgerufen werden. Es handelt sich um durchschnittliche Mieten mit dieser Lagequalität, jedoch ohne Berücksichtigung von individuellen Zustands- und Beschaffenheitsstandards (z.B. Ausstattung, Grundstücksgröße, Wohnfläche), weshalb diese Angaben zu überprüfen und individuell zu würdigen sind.

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 10,95 €/m<sup>2</sup>

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,45 €/m<sup>2</sup>

Diese Mieten spiegeln das derzeitige Mietniveau wider. Aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes und der Art des Objektes wird die Berechnung für dieses Wohnhaus mit einem Mietzins angehalten in Höhe von:

11,00 €/m<sup>2</sup>

## 16.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20%
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 45 Jahre - 270 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	3,6% (RND 45 Jahre - 155 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	2,8% (RND 45 Jahre – 94 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	2,9%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für dieses Bodenrichtwertniveau von ca. 330 €/m<sup>2</sup> liegen keine Anpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser vor. Es wird daher der Anpassungsfaktor gewählt, der für ein Bodenrichtwertniveau von 250 €/m<sup>2</sup> angegeben ist, dieser beträgt 0,77.

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 2,8% x 0,77 = rd. 2,2 %

### 16.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt:  $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	2,20
Restnutzungsdauer in Jahren	55
Barwertfaktor	<b>31,72</b>

### 16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)<sup>5</sup>.

#### Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

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

5 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

## 16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.	
Wohnhaus	111	11,00	1.221,00	
inkl. Carport				
Summen	111		1.221,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete):				14.652,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m <sup>2</sup>		1.554,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		293,04 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			15,06%	2.206,04 €
vorläufiger Jahresreinertrag				12.445,96 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				12.445,96 €
Liegenschaftszinssatz		2,2 %		
Bodenwert(anteil)			154.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				3.388,00 €
Gebäudeertragsanteil				9.057,96 €
x	Barwertfaktor		31,72	287.318,49 €
+	Bodenwert			154.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>441.318,49 €</b>

## 16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

## 17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors<sup>6</sup>. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom Üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

### 17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungsanteil (%)	€/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23	231
Dach			1,00			15	151
Fenster und Außentüren			1,00			11	111
Innenwände und -türen			1,00			11	111
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	111
Fußböden			1,00			5	50
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	90
Heizung			1,00			9	90
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	60
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	790	875	1.005	1.215	1.515	100	1.005
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
<b>bereinigter Kostenkennwert</b>							<b>1.005</b>

<sup>6</sup> Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

## 17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Bemerkungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	55	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	31	
ermittelter Kostenkennwert per m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup>	1.005	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 3. Qu./2025	Faktor	1,896	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m <sup>2</sup> BGF x BPI)	€/m <sup>2</sup>	1.905	
Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	168	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m <sup>2</sup> x BPI)	€	320.040	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-99.212	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	220.828	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Carport mit Abstellraum	€	5.000	
Einbauküche	€	2.000	
Terrassenüberdachung	€	2.500	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	<b>€</b>	<b>230.328</b>	

## 17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.500,00 €

## 17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	154.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	230.328,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.500,00 €
<b>vorläufiger Gesamtsachwert</b>	<b>391.828,00 €</b>

## 17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

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

Auswertezeitraum	2020 – 2024
Bodenwertniveau ca.	255 €/m <sup>2</sup> (Tabellenendwert)
Sachwertspanne ca.	350.000 – 400.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,05 – 1,07
Korrekturfaktor Amt Horst-Herzhorn	1,05
Aktualisierungsfaktor (zuletzt f. 2024)	0,95

Das Bodenwertniveau liegt über dem o.g. Tabellenendwert und mit steigendem Bodenwertniveau nimmt der Sachwert zu, d.h. auch der Sachwertfaktor steigt. Aus diesem Grund wird eine Anpassung mit einem Zuschlag vorgenommen, der sich an dem tabellierten Bodenwertniveau aus dem Grundstücksmarktbericht orientiert. Der Unterschied von einem Bodenwertniveau von 175 €/m<sup>2</sup> zu 255 €/m<sup>2</sup> beträgt demnach 0,04 Punkte beim selben vorl. Sachwert. Der Sprung von 255 €/m<sup>2</sup> zu 330 €/m<sup>2</sup> weist eine etwa gleiche Größenordnung auf, weshalb auch hier ein Zuschlag von 0,04 Punkten gerechtfertigt ist.

Angepasster Sachwertfaktor  $(1,06 + 0,04) \times 1,05 \times 0,95 = 1,10$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
391.828,00 €	x	1,10	431.010,80 €

## 18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Es sind keine wertrelevanten Mängel oder Schäden am Objekt vorhanden, so dass an dieser Stelle kein Abzug vorzunehmen ist.

## 19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Horst Blatt 1941, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Ergebnisse der beiden Verfahren weichen nur gering voneinander ab und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

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

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

**430.000,00 €**

**(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)**



Torsten Kühl

Uetersen, 02.12.2025 tk/st



1.

Stichstraße zum Grundstück



2.

Westansicht



3.

Nordwestansicht m. Auffahrt



4.

Carport



5.

Südostansicht



6.

Rückansicht



7.

Terrasse mit Überdachung



8.

Abstellraum hinter Carport



9.

Garten mit Terrasse



10.

Garten



11.

Separate Terrasse



12.

Küche



13.

Dito



14.

Gastherme HWR



15.

Bad



16.

Dito



17.

Dito



18.

Dito



19.

Spitzboden

## Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25358 Horst (Holstein), Wiesengrund 10



17.11.2025 | 03824219 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzzen.)**

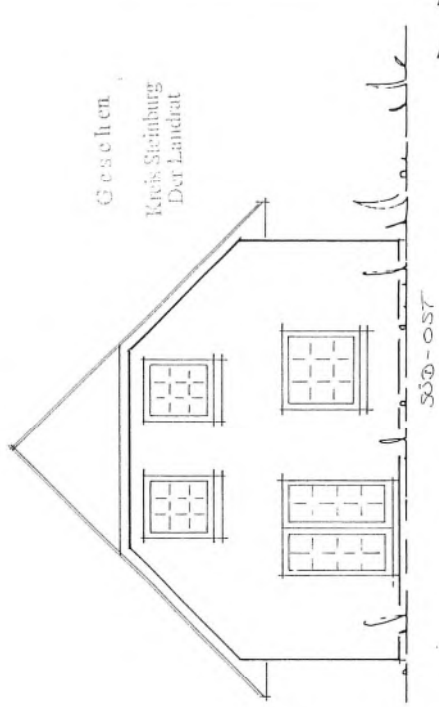
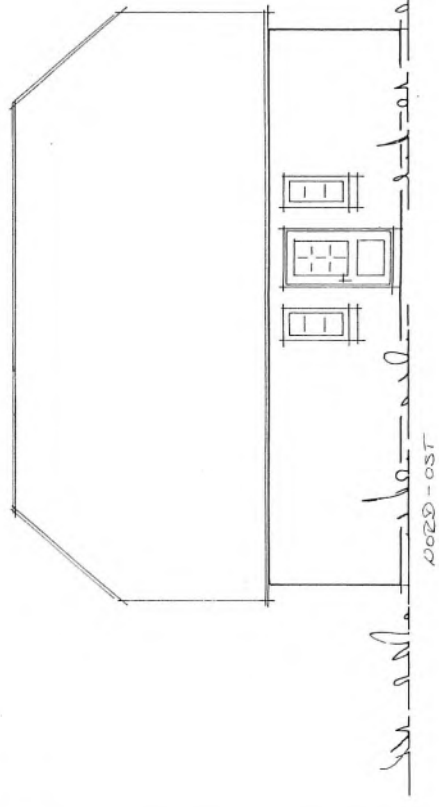
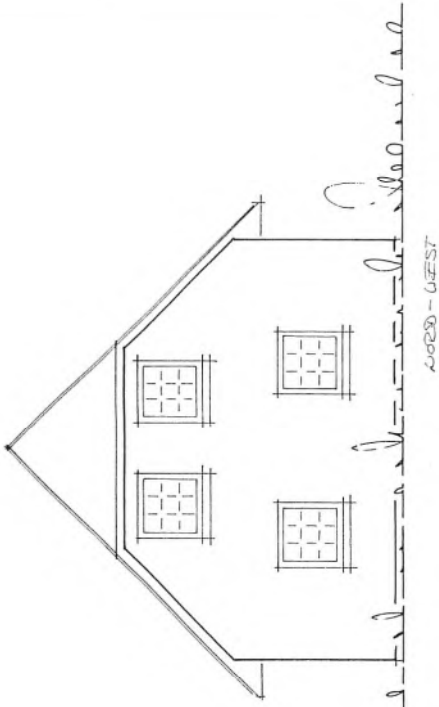
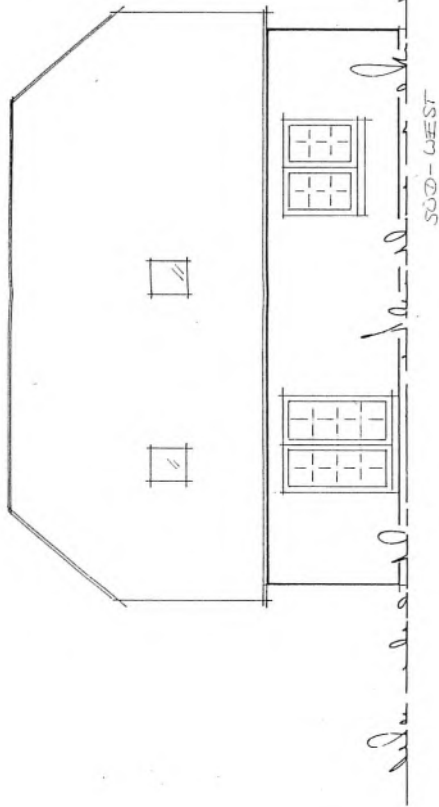
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025







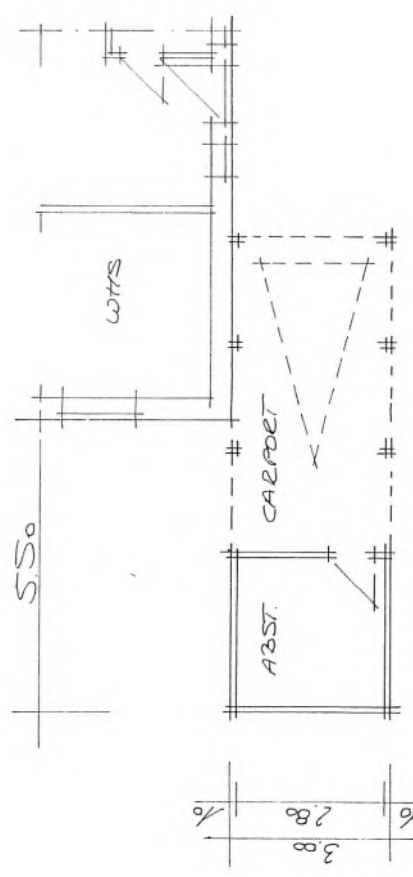
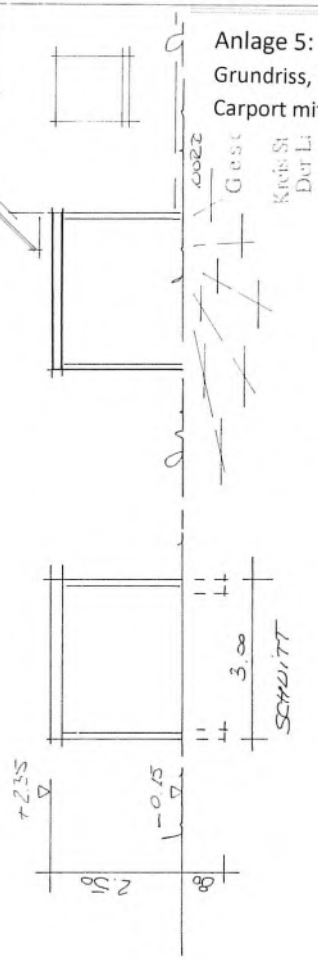
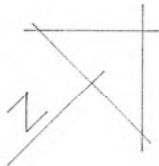
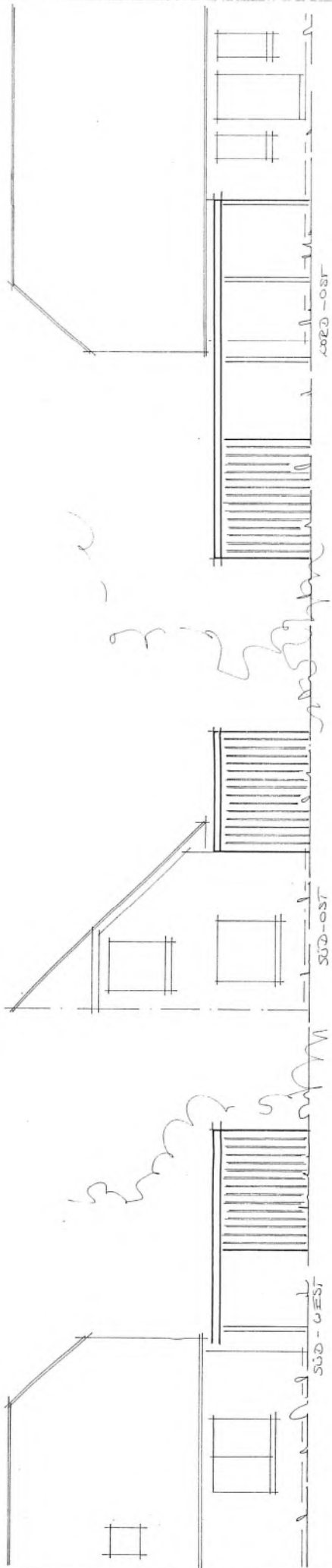
Gesehen  
Kirk Steinburg  
Der Landrat

Anlage 4:  
Ansichten

ANSICHTEN 1:100

BAUHEER:

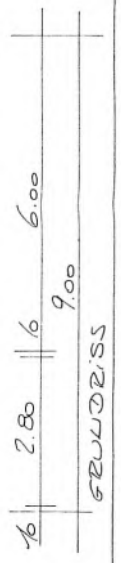
BAUORT : 25358 HORST



Anlage 5:  
Grundriss, Schnitt und Ansichten  
Carport mit Abstellraum

CARPORT 1:100

BAUZEICHNUNG



BAUHERR: RAUHER  
PLANUNG: 2004, 1999

Baumaßnahme: Neubau

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus mit Carport

Bauherr:

Bauort:

25358 Horst

Planung:

Nr.	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
<b>Erdgeschoß</b>						
1	Wohnen/Essen 3,50 x 7,205 + 1,51 x 2,955 + 0,90 x 0,90 / 2	1	30,08			
2	Küche 4,55 x 2,955 + 3,20 x 0,90 + 0,90 x 0,90 / 2	1		16,73		
3	HWR 1,99 x 3,20 + 0,82 x 1,38				7,50	
4	WC 1,00 x 1,70				1,70	
5	Diele 2,80 x 4,10 + 0,30 x 1,38 - 2 x 0,90 x 0,90 / 2 - 3,15 x 1,00				7,93	
		2	30,08	16,73	17,13	0,00
Erdgeschoß		2	Räume mit	63,94	qm	
Lunden, den 5.5.1999		Entwurfsverfasser				

Gesehen,  
Kreis Steinburg  
Der Landrat

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Aktenzeichen:

Baumaßnahme: Neubau

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus mit Carport

Bauherr:

Bauort:

25358 Horst

Planung:

Nr.	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
<b>Dachgeschoß</b>						
1	Schlafen 4,91 x (2,355 - 1,00 / 2) + 2,405 x 1,095 + 1,095 x 1,095 / 2	1	12,34			
2	Kind 1 3,58 x (2,305 - 1,00 / 2) + 2,10 x 0,80 + 0,80 x 0,80 / 2	1	8,46			
3	Kind 2 3,58 x (2,355 - 1,00 / 2) + 2,10 x 0,80 + 0,80 x 0,80 / 2	1	8,64			
4	Abst. 2,41 x (2,305 - 1,00 / 2)				4,35	
5	Bad 3,50 x (2,56 - 0,75 / 2)				7,65	
6	Flur 1,24 x 1,18 + 1,36 x 1,48 + 1,29 x 1,48				5,39	
	<b>Carport: 6,00 x 2,80 = 16,80 qm</b>					
	<b>Abst.: 2,80 x 2,80 = 7,84 qm</b>					
	<b>24,64 qm</b>					
<b>Zusammenstellung:</b>						
<b>Erdgeschoß = 2 R = 63,94 qm</b>						
<b>Dachgeschoß = 3 R = 46,83 qm</b>						
<b>Gesamt = 5 R = 110,77 qm</b>						
		3	29,44	0,00	17,39	0,00
Dachgeschoß			3 Räume mit	46,83 qm		
Lunden, den 5.5.1999		Entwurfsverfasser				

Gesehen  
Kreis Steinburg  
Der Landrat

Baumaßnahme: Neubau	Bauvorhaben: EFH mit Carport
Bauherr:	Bauort: Horst

Planung:

Ansätze	Rauminhalt	3.1.1a	3.1.1b	3.1.1c	insgesamt
<b>WOHNHAUS</b>					
Erdgeschoß 10,50 x 8,00 x 2,89	242,76	242,76			242,76
Dachgeschoß 8,00 x 10,50 x 4,60 / 2 - 3,90 x 1,91 x 1,50 / 2	187,61	187,61			187,61
	430,37	430,37			430,37
<b>Abst.</b> 3,00 x 3,00 x 2,50	22,50	22,50			22,50
<b>Carport</b> 6,00 x 3,00 x 2,50	45,00		45,00		45,00
	67,50	22,50	45,00		67,50
				Gesehen Kreis Steinburg Der Landrat	
	497,87	452,87	45,00		497,87

Aufgestellt:  
Luden, den 5.5.1999

Entwurfsverfasser:

1	Bauherrschaft	
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort Flur, Flurstück	Wiesengrund 25358 Horst Flur 12, Parzelle 3
3	Zum Bauantrag vom	05.05.99
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und VI des Bauantrages)	Einfamilienhaus mit Carport
5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Grasland
6	Straßenbau	Vorhanden
7	Abwasserbeseitigung	Vorhanden als Trennsystem
8	Trinkwasserversorgung	Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden
9	Elektrische Versorgung	Vorhanden
10	Gasversorgung	Vorhanden
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Sandboden
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	Angenommen mit 0,15 KN/mm <sup>2</sup>
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	Entfällt
14	Grundwasserstand m unter Terrain	ca. 1,00 unter OK-Gelände
15	Drainageart	Entfällt
16	Fundamente	Streifenfundamente gem. Statik. Sohlplatte konstruktiv bewehrt
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	0,30 m über OK Gelände
18	Außenwände Erdgeschoß Wandaufbau	Blähton-Großtafeln, 15 - 20 cm dick gem. Statik und Zulassung, 12 cm Mineralwolldämmung, im Versatz, 11,5 cm VMZ
19	Material und Farbe	
20	Außenwände Obergeschoß Wandaufbau	Entfällt
21	Material und Farbe	
22	Außenwände Obergeschoß Wandaufbau	Entfällt
23	Material und Farbe	
24	Außenwände Dachgeschoß Wandaufbau	wie 18 und 19
25	Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	Entfällt
27	Zwischenwände tragende und aussteifende	Blähton-Großtafeln gem. Statik 15 cm Leca-Großtafeln
28	nicht tragende	12 cm Leca-Großtafeln

**Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)**

29	Kellerdecken	Entfällt
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Füllkies, Betonsohlplatte gem. Statik, Feuchtigkeitssperre gem. DIN, 8 cm Dämmung, 5 cm Estrich, 1 cm Belag
31	Wohnungstrenndecken	Stahlbeton-Fertigdecke gem. Statik. System Filigran
32	Decken über Durchfahrten	Entfällt
33	Decken unter Durchfahrten	Entfällt
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	Entfällt
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	180 mm Mineralwolldämmung, 12,5 mm Gipskartonplatten auf Sparschalung
36	Abseitenwände	wie vor

**Dach**

37	Konstruktion	45 Grad Krüppelwalmdachstuhl gem. Statik als Studiobinder
38	Eindeckung: Material/Farbe	Betonpfanne, Braas, Farbe: braun/anthrazit

**Treppen**

39	Außentreppen	Entfällt
40	Kellertreppen	Entfällt
41	Geschoßtreppen	Holztreppe
42	Boden-/Spitzbodentreppen	Wärme gedämmte Einschubtreppe aus Holz/Metall.

**Schutz gegen**

43	Grundwasser (DIN 4031)	Feuchtigkeitssperre gem. DIN
44	Feuchtigkeit (DIN 4117/4122)	Folie
45	Holzschaden (DIN 68800 u.a.)	Salz imprägnierung
46	Korrosion (DIN 1050/4115)	Schutzanstrich
47	Brand (DIN 4102)	Entfällt
48	Blitz	Entfällt

**Gebäude Ausbau**

49	<b>Fenster</b>	
	Material	Kunststoff, weiß, mit Sprossen im LZR
	Konstruktion	Dreh-Kipp
	Verglasung	Isolierverglasung K-Wert 1,1
50	<b>Türen</b>	
	<b>Material/Konstruktion/Beschlag</b>	
	Treppenraumabschlußtüren zum Kellergeschoß	Entfällt
	zu allg. zugänglichen Fluren	Mahagoni-Röhrenstreifentüren
	zum Dachraum	wie 42
	Wohnungsabschlußtüren	Kunststoff mit Einbruchsicherung
52	Sanitäre Anlagen	Waschbecken 2 Spüle 1 Therme 1 WC 2 Dusche 1 Waschmasch. 1 Wanne 1

53	Abstellraum innerhalb der Wohnung	HWR: 7,50 qm; Abst.: 4,35 qm; Spitzboden
54	Abstellraum außerhalb der Wohnung	Carport: 16,80 qm; Abst.: 7,84 qm
55	Gemeinschaftsräume Waschküchen Trockenraum	Entfällt
56	Abstellraum: Fahrräder, Kinderwagen	wie 54
57	Gemeinschaftsanlagen	Entfällt

**Außenanlagen**

58	Straßeneinfriedung	Lebende Hecke
59	Seitliche und hintere Einfriedung	Lebende Hecke
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Rasengittersteine
62	Anlagen für Abfälle	Mülltonne gem. Gemeindegesetz
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.	Nach Bedarf

Lunden, den	Entwurfsverfasser
05.05.99	

Gesehen  
Kreis Steinburg  
Der Landrat

Baubeschreibung: \_\_\_\_\_ Carportanlage

**Carport mit Abstellraum**

Bauherr:

Bauort: 25358 Horst, Wiesengrund

Gründung: Punktfundamente

Tragwerkkonstruktion: Holzständerwerk 10 x 10 cm  
Balkenlage 6 x 18 cm  
Dachlattung 4 x 6 cm  
Querschnitte konstruktiv gewählt  
Verbinder Bolzen d = 12

Wandverkleidungen: Holz-Flechtwände

Grenzwand: wie vor

Dacheindeckung: Kunststoff-Wellplatten, hell

Fußboden: Verbundpflasterung wie Fahrwege

Abstellraum: Betonplatten, Wände und Decken wie vor

Abwasserbeseitigung: Anschluß an vorh. Regenwasserkanalisation

Görlitz  
Hans Steinburg  
Der Landrat

Lunden, den 5.5.1999

\_\_\_\_\_  
Planverfasser

# CityBasics

25358 Horst (Holstein), Wiesengrund 10

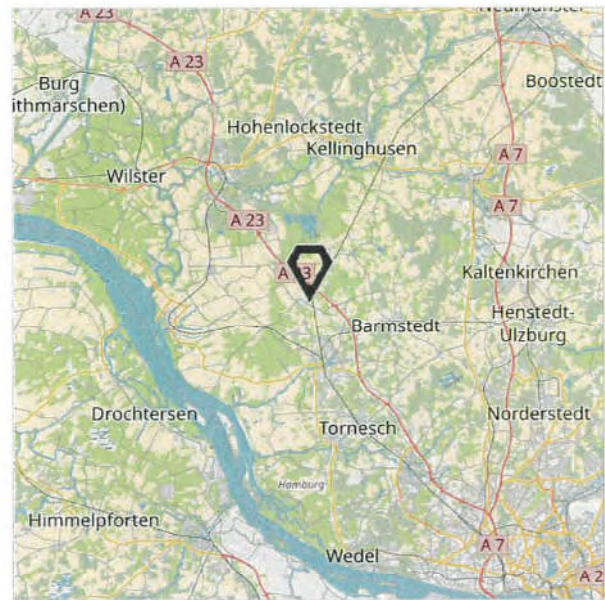


Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (5.930)
Fläche	1.055,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	126 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	25358
Gemeindeschlüssel	01061044

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

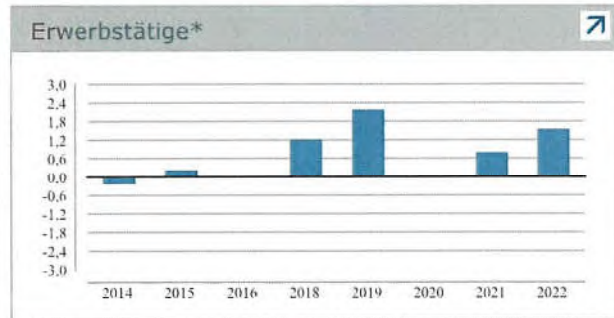


Maßstab: 1:500.000

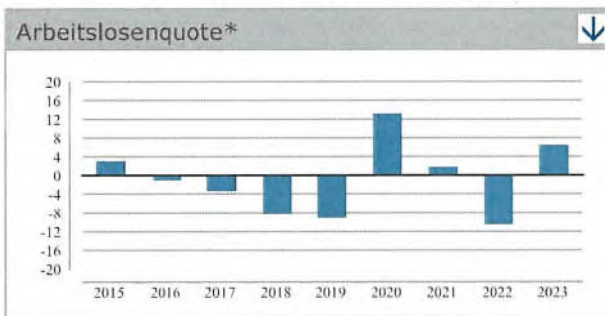
© OpenStreetMap - Mitwirkende



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende    ↓ fallend    ↘ Tendenz fallend    → gleich bleibend    ↗ Tendenz steigend    ↑ steigend

### Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025