

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

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

Auftraggeber:
Aktenzeichen:
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Itzehoe
28 K 27/25
007/2025
10.02.2026

❖ 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 mit einem Einfamilienhaus nebst Garage und Carport bebauten Grundstücks Meiereistraße 15 in 25593 Reher



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 29.01.2025

380.000,00 €

- drei - hundert - achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage	7
2.2 Ortsbeschreibung	7
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2. Wohngebäude	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen	13
3.2.3 Konstruktion	13
3.2.4 Gebäudeausbau	14
3.2.5 Gebäudestandard (NHK 2010)	15
3.2.6 Baulicher Zustand	15
3.3 Nebengebäude	15
3.4 Außenanlagen	15
3.5 Gesamteinschätzung	16
4. Wertermittlung	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	18
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	19
4.3. Sachwertverfahren	20
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	20
4.3.3 Baupreisindex	21
4.3.4 Alterswertminderung	21
4.3.5 Außenanlagen	21
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	22
4.3.7 Marktanpassung	22
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	23
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.5. Ergebnis des Sachwertverfahrens	23
5. Verkehrswert	24
Anlagen	26
Nr. 1 Bruttogrundfläche (BGF)	26
Nr. 2 Wohn- und Nutzflächen	27
Nr. 3 Bauzeichnungen (unmaßstäblich)	28
Nr. 4 Bilder	31
Nr. 5 Baulastenauskunft	33

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Zu Miet- oder Pachtverhältnissen liegen keine Angaben vor.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- c.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- d.) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- g.) Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister ist
, 25785 Sarzbüttel; Tel.: 04806 ; E-Mail: @web.de ,

2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt in südlicher der etwa 740 Einwohner zählenden Gemeinde Reher im nördlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage und Carport bebaut. Die Eckdaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgroße	519 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	55 €/m ² (Richtwertgröße 800 m ²)
Angepasster Bodenwert	32.541 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit Carport
Anzahl Wohnungen	1
Baujahr „fiktiv“	ca. 2010
Nachhaltige Maßnahmen	Um- und Anbauten ca. 2008
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	rd. 62 Jahre
Baulicher Zustand	gut
Gesamteindruck	gut
Wohnfläche lt. Bauakte ca.	165 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	378.364 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.293 €
Bodenanteil des Grundstücks ca.	8 %
Werteinfluss der begünstigenden Baulast	2.074 €
Verkehrswert gerundet	380.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe	
Beschluss vom:	01.10.2025	
Bewertungsstichtag:	29.01.2026	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Reher
	Blatt	455
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Reher
	Flur	5
	Flurstück	46
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Meiereistraße 15
	Größe	519 m ²
Eigentümer:		
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)	
Gutachtenumfang:	Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 21.01.2026 von außen und am 30.01.2026 von innen durchgeführt. Anwesend waren am 21.01.2026 der Unterzeichner und am 30.01.2026 der Eigentümer und der Unterzeichner.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:	
	• Grundbuchablichtung vom 29.08.2025 (Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II) • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.09.2025	

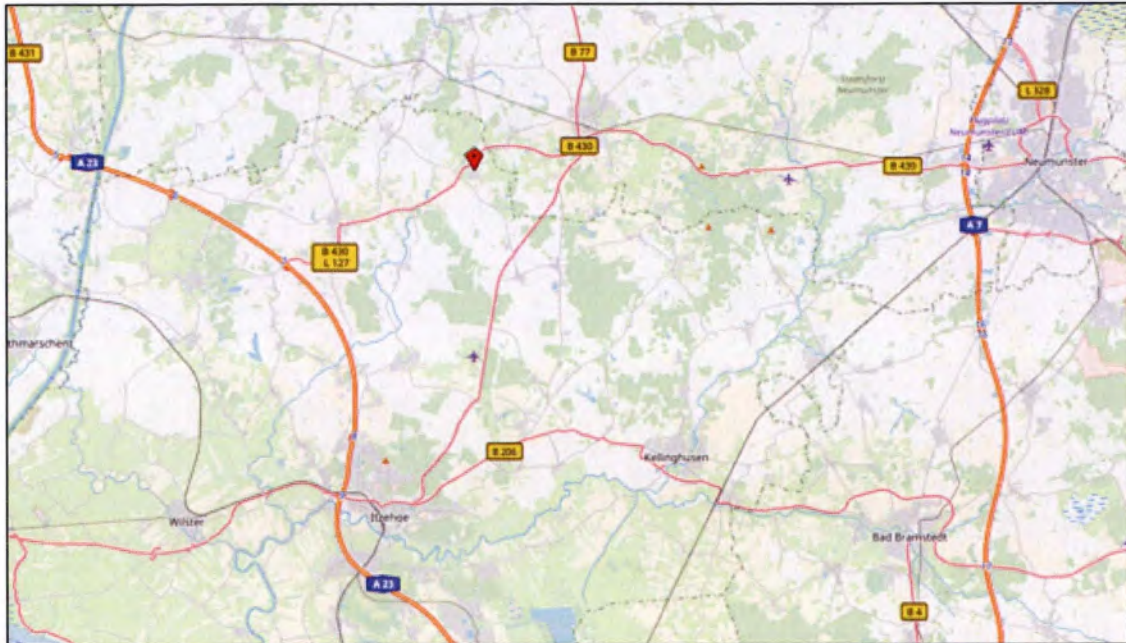
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2024.
- Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamt, letzte Veröffentlichung 23.12.2025
- Einsicht in die Bauunterlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Steinburg
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Steinburg		
Gemeinde:	Reher, im Amt Schenefeld		
Einwohner:	ca. 740		
Überörtliche Anbindung:	Über die L 128 zur B 77 (Itzehoe-Rendsburg); über die B 430 zur A 23 (AS Schenefeld in ca. 11 km) und nach Neumünster, DB-Anschluss in Itzehoe, regionaler ÖPNV über Haltestelle im Ortsteil Viehhorn		
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	ca.	60 km
	Kreisstadt Itzehoe	ca.	19 km
	Hamburg	ca.	77 km



Ausschnitt aus der Landkarte; © open street map (unmaßstäblich)

2.2 Ortsbeschreibung

Die ländlich geprägte Gemeinde Reher liegt im nördlichen Kreisgebiet, in der Nähe des Naturschutzgebiets Reher Kratt und in rd. 19 km Entfernung zur Kreisstadt Itzehoe. Die Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt in Schenefeld (rd. 7 km) oder in Hohenwestedt (ca. 8 km).

Kita's und Schulen aller Schulzweige befinden sich ebenfalls in den Gemeinden Schenefeld oder in Hohenwestedt (Kreis RD-Eckernförde). Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden kleinere Handwerksbetriebe und die Landwirtschaft. Im örtlichen und im regionalen Umfeld (z. B. Naturpark Aukrug) bestehen gute Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Das Flurstück liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde.
Adresslage:	Meiereistraße 15
Nähere Umgebung:	Gemischte Bebauung
Immissionen:	Werterhebliche Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar.



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich) - copyright by open street map -

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen.
	<u>Abt. III:</u> Eintragungen wurden nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt.
Nutzung zum Stichtag	Wohnnutzung

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Baugenehmigungen:	Nr. 11/2478/68 vom 06.12.1968 Anbau eines Windfangs. Nr. 091/065/15 vom 31.07.2007 Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts des Kreises Steinburg ist das Grundstück mit keiner Baulast belegt. Es besteht eine begünstigende Abstandsbaulast. Belastetes Grundstück ist das westlich angrenzende Flurstück 45.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

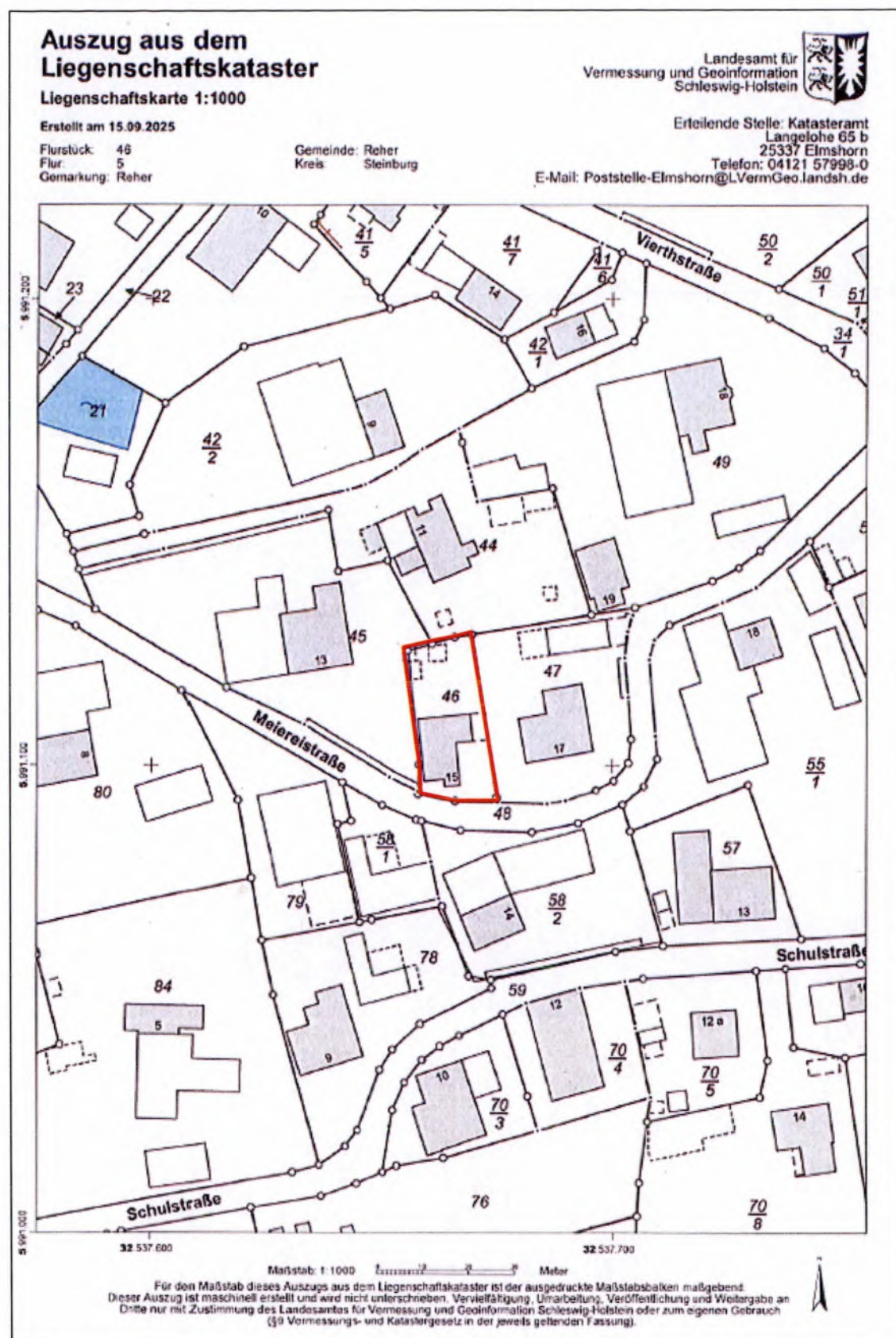
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Von Norden nach Süden
Grundstücksgestalt:	Leicht unregelmäßig.
Topografie:	Nahezu eben
Grundstücksgröße:	519 m ²
Grundstücksbreite:	Ca. 14 m
Grundstückstiefe:	Ca. 35 m
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über Süden über die Meiereistraße.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau

Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation.
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Auszug aus der Liegenschaftskarte

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit 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. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die Unzugänglichkeit des Grundstücks und der Gebäude hingewiesen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und 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 nicht möglich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) liegen keine Anhaltspunkte vor.

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie von außen erkennbar waren.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. 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. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Außenansicht:	Rotbunter Verblender mit verbretterten Giebeln
Baujahr ca.:	Ca. 1968
Veränderungen:	Ca. 2008 umgebaut und erweitert.

3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über zwei Hauseingänge von Süden und Norden.
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Flur, Essdiele mit Treppenaufgang, 2 Zimmer, Küche, Gäste-WC, HWR. Dachgeschoss: Flur, Bad, Abstellraum, 3 Zimmer.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen insgesamt rd. 165 m ² .
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche wurde nach den Bauzeichnungen mit 250 m ² (DIN 277/2005) errechnet.

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Unterer Abschluss:	Stahlbetonsohle, Bitumenschweißbahn, Estrich-Wärmedämmung, Zementestrich (schwimmend verlegt).
Umfassungswände:	Altbau: Ziegelmauerwerk, Dämmung, Verblendung Erweiterungsbau: Porenbeton, Kerndämmung, Verblender
Innenwände:	Porenbeton oder Leichtbauwände.

Treppe:	¼ gedrehte offene Holz-Wangentreppe mit eingestemmtten Drittstufen.
Decke:	Betondecke oder Balkenlage.
Dach:	Satteldachkonstruktionen mit Betondachsteinen. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen, teilweise Außenjalousien; Dachflächenfenster.
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten
Innentüren:	Nadelholztüren
Raumgestaltung:	Fußböden mit Fliesen im Flur, Küche und in den Sanitärräumen, sonst Holzwerkstoffbeläge.
Besondere Einbauten:	Kaminofen und Einbauküche (bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt).
Sanitärausstattung:	Gäste-WC im EG; Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC im DG.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung. Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper mit Drehventilen; Fußbodenerwärmung im Bad/DG.
Elektrik:	Zeitgemäße elektrische Anlage.
Besondere Bauteile	Sonnenschutzvorrichtung zum überdachten Freisitz.

3.2.5 Gebäudestandard (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 sind in 5 Standardstufen unterteilt. Die Stufe 1 bildet nicht mehr zeitgemäße Voraussetzungen ab. Die Stufe 5 kennzeichnet einen sehr hohen bis luxuriösen Gebäudestandard. Das gegenständliche Wohnhaus entspricht nach der örtlichen Aufnahme folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe ca.	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	4,0	23%	0,92
2	Dach	3,0	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	3,0	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3,0	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3,0	11%	0,33
6	Fußböden	3,0	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3,0	9%	0,27
8	Heizung	3,0	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3,0	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			~3,2

3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude vermittelt einen gepflegten Gesamtzustand. An einer Rohrverkleidung im Dachgeschoss wurde Anzeichen von Schimmelbildung festgestellt.

3.3 Nebengebäude

An der östlichen Giebelwand ist ein Carport angebaut. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion mit leichter Eindeckung. Im Garten befinden sich zwei Gartenhütten in Holzbauweise.

3.4 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
- Einfriedungen mit Zaun und straßenseitiger Mauer aus Naturstein.
- Befestigte Flächen mit Betonpflaster
- Begrünung mit Gestaltungsgrün

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage der Gemeinde Reher. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist gut. Geschäfte zur Deckung des notwendigen Lebensbedarfs sind in Schenefeld (ca. 7 km) oder in Hohenwestedt (ca. 9 km) erreichbar.
Grundstück:	Das insgesamt 519 m ² große Grundstück ist von leicht unregelmäßigem Zuschnitt, eben und baulich lageüblich ausgenutzt. Die Grundstückspflege ist kultiviert.
Wohngebäude:	Das ca. 1968 und nachträglich erweiterte Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig und großzügig geschnitten. Der Innenausbau entspricht zeitgemäßen Voraussetzungen. Es bestehen übliche Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch. Bestehende kleinere Mängel lassen sich im Rahmen der üblichen Instandhaltung mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand beseitigen.
Marktgängigkeit:	Für Einfamilienhausgrundstücke in der gegenständlichen Lage besteht derzeit wegen dem geringen Angebot und der Limitierung von Bauflächen eine angespannte Nachfrage. Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird daher als gut beurteilt.

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 ImmoWertV¹ 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). 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 sind². 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.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² 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 einschlägigen Vorschriften 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 werden. 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 sind.

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 lagegleichwertigen 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 des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	55,00 €/m²
Richtwertgröße	800 m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	29.01.2026
Fläche des bebauten Teilbereichs ca.	631 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		55,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	29.01.2026	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	519 m ²	1,14
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	E 02
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		62,70 €/m ²	
Fläche		519 m ²	
Bodenwert gesamt		32.541 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Über eine Entwicklung der lokalen Bodenpreise liegen zum Bewertungsstichtag keine konkreten Anhaltspunkte vor.

E 02

Die Anpassung der Fläche des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück erfolgt mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion zu 1,14.

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.

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

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 Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen 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 €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100). Für das zu bewertende Wohngebäude werden die Merkmale des Gebäudetyps 1.21 der Standardstufe 3,2 angenommen. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515

Für die Stufe 3,2 betragen die mittleren NHK interpoliert in €/m² BGF:

$$(1.005 + 210/10 \cdot 2) \cdot 0,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 1.047 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Dabei wurde für den gegenüber dem Referenzobjekt nicht vorhandenen Kniestock ein frei geschätzter Abschlag von rd. 5 % angesetzt.

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2025 (um basiert von 2010 = 100) **190,6**

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 in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV zu 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. Die RND kann überschlägig durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer bestimmt oder nach dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag geschätzt werden. Für das gegenständliche Wohnhaus wird die RND nach dem Jahr des Umbaus und der Erweiterung wie folgt angehalten:

RND = ca. 2008 + GND 80 Jahre – 2026 = rd. 62 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung beträgt:

$$(80 - 62) / 80 = \text{rd. } 23 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Versorgungsanschlüsse, 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 Werteinfluss 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 gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen.

Für den gegenständlichen Bestand (einschließlich der Gartenhütten) erfolgt der prozentuale Ansatz nach dem Modell, in dem der Gutachterausschuss die Sachwertfaktoren ableitet zu rd. 8 % der Gebäudezeitwerte.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010		1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m² BGF		995 €/m²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010		100
x	Baupreisindex Q II 2019		190,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten		1.896 €
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)		250 m²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		474.000 €
-	Alterswertminderung		-23 %
	• Betrag		-109.020 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag		364.980 €
+	Zuschlag Carport pauschal		3.000 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt		367.980 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	8 %	29.438 €
+	Bodenwert		32.541 €
=	(vorläufiger) Sachwert		429.959 €

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.

Der Gutachterausschuss für den Kreis Steinburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren, die im NHK 2010 Modell abgeleitet wurden, veröffentlicht. Danach ist für das Berichtsjahr 2024 bei dem gegenständlichen Sachwertgefüge und in der einschlägigen Lage von einem Marktfaktor in Höhe von 0,85 auszugehen.

Die Anpassung an die Preisentwicklung zum Bewertungsstichtag erfolgt auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Häuserpreisindex mit einem Zuschlag von rd. 3 %. Danach wird der objektspezifische Faktor zu 0,88 geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	429.959 €
x	Sachwertfaktor	0,88
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	378.364 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		378.364 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	165 m ²	2.293 €/m ² €
Bodenanteil der bebauten Teilfläche rd.	32.541 €	~8,6 %

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 Werteinfluss beizumisst.

Im vorliegenden Fall ist die das Grundstück begünstigende Abstandsbauast zu berücksichtigen. Die Abstandsbauast ist ursächlich für die Genehmigung (2007) des Umbaus und der Erweiterung bei zu geringem Grenzabstand. Die auf dem westlich angrenzenden Flurstück 45 lastende Verpflichtung betrifft eine Fläche von 2,50 m x rd. 15,08 m = 37,70 m². Der Bodenwert der Bauastfläche ist dem Bewertungsgrundstück zuzuschlagen.

$$37,70 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 2.074 \text{ €}$$

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	378.364 €
+	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	Bodenwert der Bauastfläche	2.074 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	380.438 €
	gerundet	380.000 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des (unbelasteten) Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Reher	455	1	519 m ²

Lage: Meiereistraße 15, in 25593 Reher, zum Wertermittlungsstichtag am 29.01.2026 geschätzt zu:

380.000,00 €

- drei - hundert - achtzig - 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 10.02.2026

Gerhard Hautmann



Hinweise zum Urheberschutz, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

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.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- 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 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 01/2026, 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche (BGF)

	Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
	Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
+	Erdgeschoss	5,81		11,31		65,71	
+	Erdgeschoss	7,46		7,71		57,52	
+	Erdgeschoss	2,64		1,56		4,12	127,35
+	Dachgeschoss	5,81		11,31		65,71	
+	Dachgeschoss	7,46		7,71		57,52	123,23
	Summe Wohngebäude						250,58

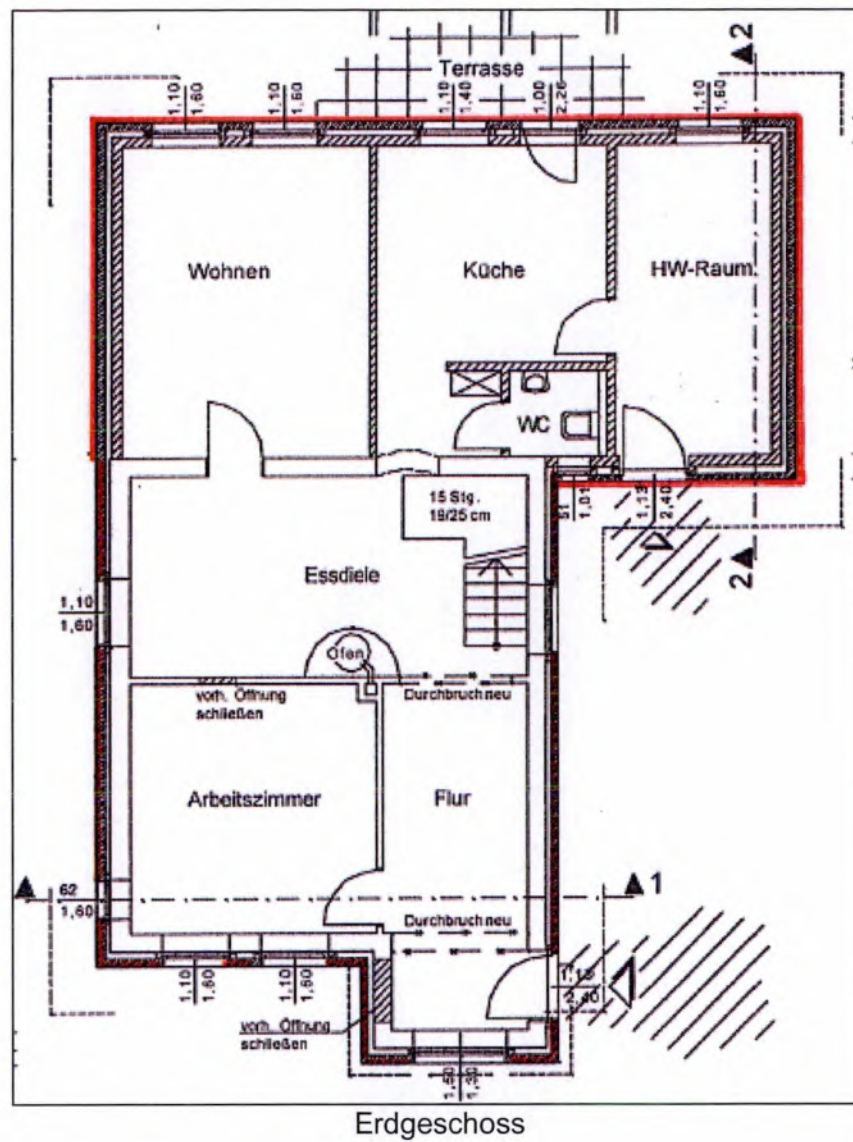
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen 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)

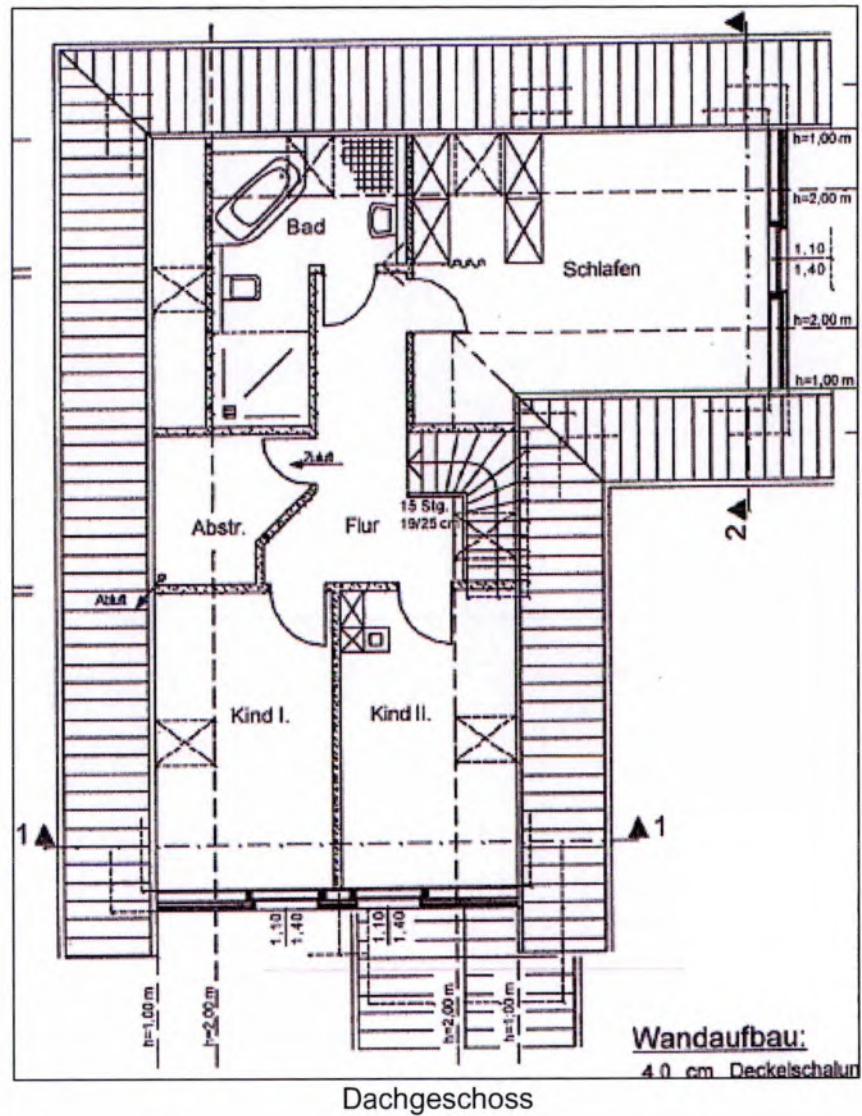
Nr. 2 Wohn- und Nutzflächen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen		Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!				
		Aktenzeichen				
Baumaßnahme		Bauvorhaben				
☐ Neubau ☒ Umbau ☒ Anbau ☐		Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses				
Bauherr		Bauort				
		Meiereistr. 15, 25593 Reher (Kreis Steinburg)				
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
	BESTAND					
	Arbeitszimmer: 4,00*4,00*0,97		15,52			
	Flur/Windfang: 2,315*5,345*0,97				12,00	
	Essstube: 7,03*3,485*0,97		23,76			
	Kind I: (1,91*4,905+1,00*4,905*0,5)*0,97		11,47			
	Kind II: wie vor		11,47			
	Abstellraum: (2,465*0,685+(1,57-0,685)*1,30+1,00*2,465*0,5)*0,97				3,95	
	Flur 1: (1,51*2,465+0,90*1,465+0,86*1,00)*0,97				5,90	
	ZUGANG ERWEITERUNG					
	Wohnen: 4,01*5,01*0,97		19,49			
	Küche: (3,76*5,01-1,75*1,50)*0,97			15,73		
	WC: 1,635*1,385*0,97				2,20	
	HW-Raum: 2,51*5,01*0,97					12,20
	Bad DG: (1,57*3,485+1,51*1,165+3,205*1,00*0,5)*0,97				8,57	
	Flur 2: 1,51*2,68*0,97				3,92	
	Schlafen: (2,33*5,91+2*1,00*5,91*0,5)*0,97					
	Summe:		100,80	15,73	36,54	12,20
					165,27	

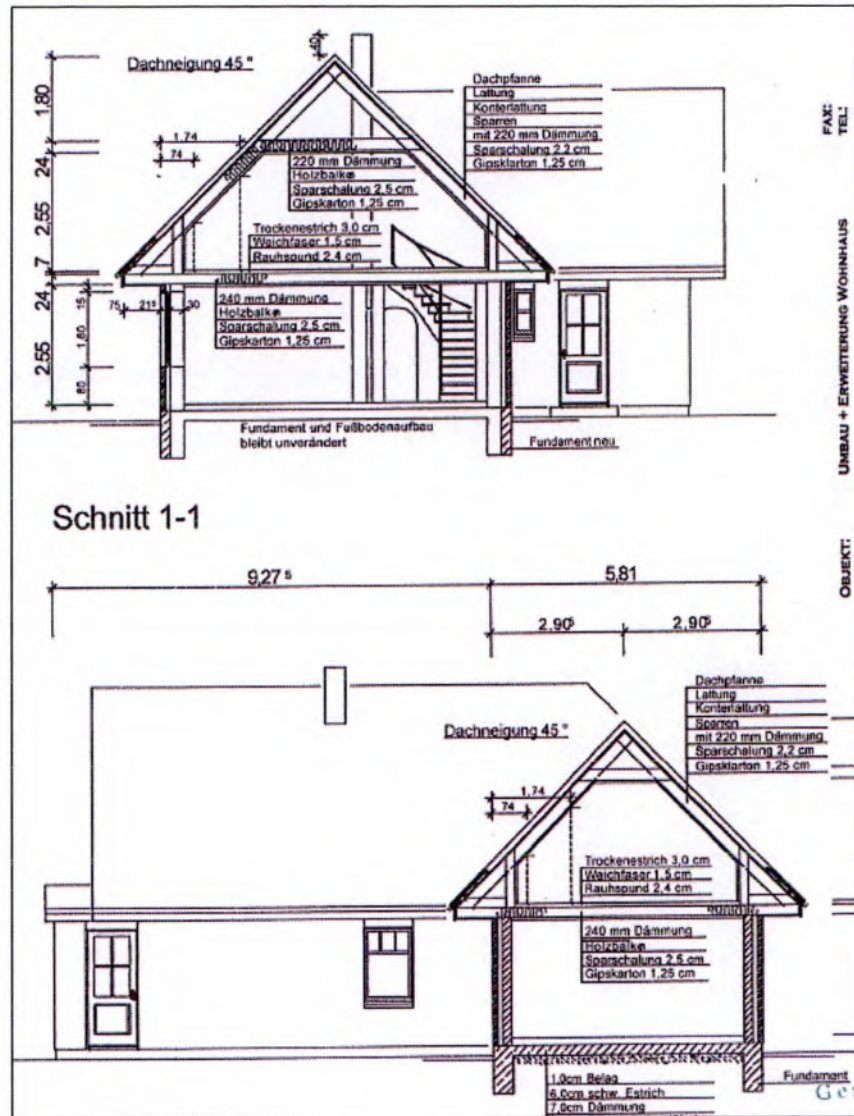
Nr. 3 Bauzeichnungen (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitte

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Blick in den Garten



Schimmelbildung an Rohrverkleidung

Nr. 5 Baulastenauskunft

 Kreis Steinburg Der Landrat	
Kreis Steinburg - Der Landrat Postfach 1632 D - 25506 Itzehoe	
Herrn Gerhard Hautmann Sachverständiger Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	
Itzehoe, den 17.11.2025	
Systemaktenzeichen: 2306/25	Mein Zeichen: 091/065/015
Eingangsdatum: 17.11.2025	
Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Grundstück: Reher, Melereistraße 15 Katasterdaten: Gemarkung Reher, Flur 5, Flurstück 46	
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Sehr geehrter Herr Hautmann, das vorbezeichnete Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg mit keiner Baulast belegt; Jedoch ist es durch die beigefügte <i>Abstandsbaulast Nr. 1815</i> begünstigt.	
Amt Kreisbauamt Bauverwaltungsabteilung Besuchsadresse Langer Peter 27a 25524 Itzehoe Ansprechpartner Datum u. Zeichen Ihres Schreibens Postanschrift Kreis Steinburg – Der Landrat Viktoriastr. 16-18 D – 25524 Itzehoe Besuchszeiten Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. www.steinburg.de 	

1	<u>Abstandsbaulast</u> „Auf dem Grundstück in 25593 Reher, Gemarkung Reher, Flur 5, Flurstück 45, Grundbuch von Reher, Blatt 0152, ist eine Abstandsfläche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, die in den Abstandsflächen oder Abständen nach den jeweils gültigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts unzulässig sind. Der Verlauf der Abstandsfläche ist in dem anliegenden Lageplan des vom 29.05.2007 maßstabsgetreu eingezeichnet und markiert. Die belastete Fläche wird auf die für das Flurstück 45 der Flur 5 der Gemarkung Reher in 25593 Reher nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts jeweils gültigen Abstände oder Abstandsflächen nicht angerechnet. Sie ist in dem beiliegenden Lageplan vom 29.05.07 im Maßstab 1 : 500 grün dargestellt.“ Eingetragen am 24.07.2007 
---	---

