

Jürgen-Eggert Lüders

von der Industrie- und Handelskammer zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Gutachter der Lüders Immobilien GmbH

Strohdeich 26
25377 Kollmar / Elmshorn
Telefon 041 28 – 94 18 08
Telefax 041 28 – 94 18 14
j.e.lueders@t-online.de

Verkehrswertgutachten

nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für das

bebaute Grundstück

Breitenburger Straße 13 in 25566 Lägerdorf

im Auftrag des Amtsgerichts Itzehoe

Az. 28 K 28/25

erstattet am

3. Januar 2026

zum Wertermittlungstichtag

5. Dezember 2025

61 / 25

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Altlasten	6
Auftragsbeschreibung	4
Ausstattung	11
Bauakte	6
Baulastenverzeichnis	5
Bauschäden o. -mängel	9
Bebauung	4
Beschreibung der Bebauung	8
besondere objektspezifische Gegebenheiten	21
Bodenwertermittlung	17
Denkmalschutz	5
Dichtheitsprüfung	7
Energieausweis	7
Ertragswertberechnung	22
Ertragswertermittlung	17
Grundbuch	5
Katasterangaben	4
Kommunalbeiträge	6
Lage	5
Literatur	15
Mietfläche	10
Mietverträge	7
Nutzfläche	10
Nutzung	7
Planungsrecht	6
Plausibilitätskontrolle	23
Verkehrswert	24
Wertermittlungsgegenstand	4
Wertermittlungsstichtag	4
Wertermittlungsverfahren	14
Wertermittlungsverfahren, gewähltes	16
Wichtige Hinweise	23
Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Zweck des Gutachtens	4
Anlagen	mit Kopien von Flurkarte, Baulastenblatt und Bauunterlagen sowie Fotos

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bodenwert:	78.994 €
	entsprechend 87,19 €/m ²
Wohnfläche:	194,90 m ²
Grundstücksgröße:	906 m ²
Verkehrswert:	90.000 €

Vorbemerkung: Dieses Gutachten stellt die Aktualisierung eines von mir bereits am 27.11.2023 zum Wertermittlungsstichtag 6.6.2019 im Auftrag von _____, erstatteten Gutachtens dar.

Das Ergebnis der seinerzeit vorgenommenen Sondierungen wird als auch für den neuen Wertermittlungsstichtag geltend übernommen. Neue Untersuchungen habe ich, abgesehen von einer erneuten Besichtigung der Immobilie und solchen zu konjunkturell bedingten Veränderungen der Werterhältnisse, nicht vorgenommen.

Auftragsgemäß zu treffende Feststellungen, auf die im Gutachten selbst nicht eingegangen wird:

1. Kaminkehrerin ist _____ in 25560 Kaisborstel.
2. Mieter der Erdgeschoßwohnung sind _____ und _____, Mieter der Dachgeschoßwohnung _____ und _____, beider Vornamen nicht bekannt. Die Mieter wohnen selbst in den angemieteten Wohnungen im Hause Breitenburger Str. 13, 25566 Lägerdorf.
3. Es besteht keine Mietpreisbindung.
4. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
5. Es gibt keinen Energieausweis.
6. Von mir nicht geschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Auftragsbeschreibung und Wertermittlungsgegenstand

Bewertungsgrundstück: Breitenburger Str. 13, 25566 Lägerdorf

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Auftragsinhalt: Es soll der Verkehrswert des Grundstücks nach. § 74 a Abs. 5 ZVG ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 05.12.2025 Tag der Besichtigung

Qualitätstichtag: 05.12.2025

Zweck des Gutachtens: Das Gutachten dient der Vorbereitung einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe
Bergstr. 5 - 7
25524 Itzehoe

Auftragsvergabe: 13.10.2025

Ortsbesichtigung: 05.12.2025

Die Besichtigung habe ich in Gegenwart von
und einigen der Bewohner durchgeführt. Die
anderen Beteiligten hatte ich zwar ebenfalls per Post von dem
geplanten Termin in Kenntnis gesetzt, jedoch nahmen sie nicht
daran teil.

Werterm.-gegenstand: Es handelt sich um das bebaute, nachstehend katastermäßig
bezeichnete Grundstück.

Postanschrift: Breitenburger Str. 13, 25566 Lägerdorf

Land: Schleswig-Holstein **Kreis:** Steinburg

Gemeinde: Lägerdorf **Amtsgericht:** Itzehoe

Grundbuch von: Lägerdorf **Blatt:** 332

Gemarkung: Lägerdorf **Flurstück:** 50/8

Größe: 906 m² **Flur:** 3

Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft des Kreisbauamtes v. 18.8.2023 ist das zu bewertende Grundstück mit einer Zufahrtsbaulast belegt, und zwar zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 50/7 in der Flur 3 der Gemarkung Lägerdorf. Ihm wird danach auf Dauer ein uneingeschränktes Überwegungs- und Leitungsrecht, auch für die Kanalisation, an einem 49 m langen und 4 m breiten Weg zwischen seinem Grundstück und der Breitenburger Straße eingeräumt.
Denkmalschutz:	Der aktuellen Denkmalliste des Kreises Steinburg, Stand 29.12.2025, nach zu schließen, ist das Grundstück nicht von denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen betroffen.
Grundbucheintrag und Bemerkungen hierzu:	Mir liegt ein Grundbuchausdruck v. 8.9.2025 vor, wobei ich für die Bewertung ohne weitere Prüfung unterstelle, daß die darin dargestellten wertbestimmenden Verhältnisse auch für den Bewertungsstichtag zutreffend sind. Im Bestandsverzeichnis ist das oben katastermäßig bezeichnete Grundstück gebucht. In Abteilung II ist der Zwangsversteigerungsvermerk (zur Aufhebung der Gemeinschaft) eingetragen.
Lage:	Das Grundstück liegt an der Breitenburger Straße, die die örtliche Durchfahrtsstraße von Hohenfelde nach Itzehoe darstellt. Es wird begrenzt von der Straße im Westen und ansonsten von in ähnlicher Weise bebauten Grundstücken. Die nähere Umgebung wird vorwiegend von eingeschossigen Wohnhäusern geprägt. Die Gemeinde Lägerdorf, ca. 2.700 Einwohner, liegt etwa 4 km südwestlich der Kreisstadt Itzehoe. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist hier neben einigen Gewerbebetrieben vor allem eine Zementfabrik.
demographische Entwicklung:	Sichere Vorhersagen über die Entwicklung der Einwohnerzahl lassen sich nicht treffen, was auch mit dem andauernden starken Zuzug in das Bundesgebiet zu tun hat.
Wertbeeinflussende Gegebenheiten in der Nachbarschaft:	Bemerkenswert ist, daß der südöstliche Randbereich des Grundstücks dem östlich gelegenen und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Breitenburger Str. 13 a als Zuwegung dient.
Grundstückszuschnitt u. Geländebeschaffenheit:	Das Grundstück ist regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten und weitgehend eben. Wegen seines Zuschnitts und der kleinräumigen Lage verweise ich auf eine als

Anlage dem Gutachten beigelegte Kopie der Flurkarte.

Planungsrecht:

Laut Auskunft des Bauamtes beim Amt Breitenburg vom 21.8.2023 gilt folgendes:

1. Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gem. § 1, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO dargestellt. Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
2. Von kommunalen Planungsabsichten ist zurzeit nichts bekannt.
3. Die Immobilie liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.
4. Das Grundstück ist an die Kanalisation angeschlossen.

Kommunalbeiträge:

Meine an die Amtsverwaltung gerichtete Anfrage zu möglicherweise noch offen stehenden Forderungen nach Erschließungs- oder Ausbaurückstellungen blieb unbeantwortet. Im Zusammenhang mit der Bewertung unterstelle ich daher hilfsweise, daß derartige Forderungen nicht bestehen. Sollten sich im Nachhinein andere Erkenntnisse ergeben, müßte das Bewertungsergebnis unter diesem Aspekt überprüft und gegebenenfalls angepaßt werden.

Bauakte:

Am 22.8.2023 habe ich Einsicht in die beim Kreisbauamt Itzehoe geführte Bauakte genommen. Vorhanden waren darin verschiedene Genehmigungen, nämlich

- die v. 9.12.1952 zum Neubau eines Lagerraumes,
- die v. 23.8.1954 zum Anbau einer Waschküche,
- die v. 27.5.1959 zur Errichtung einer Kläranlage,
- die v. 15.5.1961 zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage,
- die v. 4.7.1967 zum Umbau von Ladenräumen zu Wohnzwecken,
- die v. 23.5.1972 zum Einbau einer Ölheizung und
- die v. 24.11.1974 zum Anbau einer Garage mit Balkon.

Altlasten:

Konkrete Hinweise auf Altlasten, insbesondere die Existenz gesundheits-, boden- oder grundwassergefährdender Stoffe liegen nicht vor. Ausschließen lassen sich derartige Belastungen jedoch nur mit Hilfe von Untersuchungen durch Spezialexperten. Für die Bewertung unterstelle ich mangels anderer Erkenntnisse einen unbelasteten Grundstückszustand. Sollte sich im Nachhinein

etwas anderes ergeben, müßte das Bewertungsergebnis unter diesem Aspekt überprüft und gegebenenfalls angepaßt werden. Dabei weise ich darauf hin, daß die Kosten für die Sanierung kontaminierter Böden in Einzelfällen erheblich sein können und gelegentlich sogar über den Wert des unbelasteten Grundstücks hinausgehen.

Der Vollständigkeit halber weise ich auf die mir vorliegende Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Steinburg v. 29.8.2023 hin, worin es heißt, für die Standortadresse lägen aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Nutzung:

Die Immobilie wird als Vermietungsobjekt genutzt. Vorhanden ist in Erd- und Dachgeschoß jeweils eine Wohnung.

Mietverträge:

Die Wohnungen sind unbefristet vermietet. Vereinbart sind Nettokaltmieten.

energetische Situation:

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Es ist nicht erkennbar, daß in den letzten Jahren Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung der energetischen Situation ergriffen worden sind.

Dichtheitsprüfung:

Bislang wurden die Abwasseranlagen nicht auf Dichtigkeit überprüft.

Beschreibung der Bebauung

Die Beschreibung von Bauausführung und Ausstattung erfolgt ausschließlich nach äußerer Inaugenscheinnahme der frei zugänglichen Bereiche. Eine baufachliche Untersuchung habe ich nicht vorgenommen!

Das jetzt vorhandene Gebäude ist im Zuge mehrfacher An- und Umbauten entstanden. Es besteht aus dem Vorderhaus mit jeweils einer Wohnung in Erd- und Dachgeschoß sowie Anbauten, in denen sich 2 Garagen und Abstellräume befinden.

Baujahr:	unbekannt, vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts
Außenwände:	massiv mit Verblendmauerwerk; an den Anbauten teils auch einfache Blechwand
Versorgungsanschlüsse:	Strom und Wasser
Dachausführung:	pfannengedecktes Satteldach auf dem Wohnteil, flaches Schrägdach auf den Anbauten, teils mit Blechplatten, teils mit Wellfaserzementplatten gedeckt
Innenwände:	überwiegend massiv
Fenster:	isolierverglaste Kunststoffenster, Glasbausteinfenster
Türen:	Kunststoffhaustüren, einfache glatte Innentüren aus Holz
Fußboden:	Auslegware, Fliesen und Laminat; Betonboden in Anbauten
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Beheizung:	Ölzentralheizung
Küchen:	Einbaumöbel der Erdgeschoßwohnung stehen nach Angaben des Auftraggebers in Mietereigentum; im Dachgeschoß befinden sich ältere Einbaumöbel
sanitäre Einrichtungen:	je ein Voll- u. Duschbad in Erd- und Dachgeschoß
Keller:	nur ein kleines Kellerloch für Wasseranschluß
Besonderes:	an einigen Fenstern Außenrolläden (defekt) 2 Garagen u. Abstellräume Dachterrasse

**Bauschäden o. -mängel
sowie Instandsetzungs-
bedarf:**

Es war nicht meine Aufgabe, eine baufachliche Untersuchung hinsichtlich bestehender Schäden oder erforderlicher Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Derartiges bleibt speziell ausgebildeten Bausachverständigen vorbehalten, mir selbst fehlt es dazu an der fachlichen Kompetenz. Ich habe lediglich eine rein visuelle Begutachtung der frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes ohne jegliche Bauteilöffnung vorgenommen bzw. Auftraggeber und Mieter zu diesem Thema befragt. Daraus ergab sich folgendes:

1. Die Heizungsanlage ist störanfällig. Laut Auftraggeber rät der Installateur zum Austausch des Kessels.
2. In der Erdgeschoßwohnung gibt es stellenweise aufsteigende Wandfeuchte. Das gilt besonders für den als Ankleidezimmer (Küche lt. Grundrißzeichnung) genutzten Raum. Wände dort sind scheinbar pilzbefallen und der Boden unter dem Laminat liegt nicht mehr fest.
3. Die Mechanik einiger Kunststoffenster funktioniert nicht mehr einwandfrei. Außenrolläden lassen sich nicht mehr ordnungsgemäß bedienen.
4. Die massive, gleichzeitig als Boden der Dachterrasse dienende Decke über der einen Garage ist undicht. Folglich dringt Wasser in die Garage ein und ist der Bodenbelag der Dachterrasse beschädigt. Der dort vorhandene Windschutz ist größtenteils austauschbedürftig.
5. Ein Glasbausteinfenster ist soweit beschädigt, daß bereits Steine herausfallen.
6. Die Befestigung der Auffahrt ist erneuerungsbedürftig. Hinzu kommen Absackungen unmittelbar neben einem Kontrollschacht. Nach Angaben des Auftraggebers besteht der Verdacht auf Unterspülung, da er an dieser Stelle schon einmal wieder Material aufgefüllt hatte.

Erhaltungszustand:

Augenscheinlich hat man die Instandhaltung seit Jahren vernachlässigt. Die oben benannten Schäden sollten kurzfristig beseitigt werden, auch um Folgeschäden zu vermeiden.

**Bemerkungen zu den
Flächenangaben:**

Grundsätzlich gehört die Ermittlung der Nutzfläche nicht zu meinem Auftrag als Wertermittler. Da in diesem Falle jedoch keine Wohn- und Nutzflächenberechnung vorliegt, habe ich zwecks Vermittlung einer Vorstellung von den Größenverhältnissen in diesem Gutachten anlässlich der Besichtigung selbst Messungen vorgenommen, deren Ergebnis ich nachstehend aufliste. Dabei ist zu beachten, daß dessen Genauigkeit in diesem Zusammenhang ausreichend ist, diese jedoch nicht der einer professionellen Wohn- und Nutzflächenberechnung entspricht. Außerdem benenne ich die Räume nach ihrer jetzigen Funktion bzw. der

Bezeichnung auf einer in der Bauakte vorhandenen Grundrißskizze, ohne damit jedoch eine Einordnung nach Wohn- und Nutzfläche im baurechtlichen Sinne vorzunehmen.

Wohn- bzw. Mietfläche: 194,90 m² , und zwar im einzelnen

Erdgeschoßwohnung

1. Flur	8,10 m ²
2. Zimmer	21,50 m ²
3. Zimmer	10,50 m ²
4. Zimmer	8,90 m ²
5. Duschbad	3,10 m ²
6. Hobbyraum	12,40 m ²
7. Küche	7,90 m ²
8. Bad	3,50 m ²
9. Büro	7,70 m ²
10. Wohnzimmer	<u>34,50 m²</u>
	118,10 m ²

Dachgeschoßwohnung

1. Flur	4,60 m ²
2. Bad	3,60 m ²
3. Schlafzimmer	15,30 m ²
4. Wohnzimmer	28,00 m ²
5. Bad	4,70 m ²
6. Schlafzimmer	9,30 m ²
7. Küche	5,00 m ²
8. Dachterrasse, teilgemessen zu 1/4	<u>6,30 m²</u>
	76,80 m ²

Nutzfläche: 94,20 m² , und zwar im einzelnen

1. Garage	26,90 m ²
2. Abstellraum	13,90 m ²
3. Abstellraum	13,00 m ²
4. Öllager	9,90 m ²
5. Abstellraum	7,50 m ²
6. Garage	<u>23,00 m²</u>
	94,20 m ²

Ausstattung:

(stichwortartig)

Dachgeschoßwohnung

separater Eingang an der Südseite des Hauses über eine großflächig verglaste einflügelige Kunststoffhaustür, hier ockerfarbene Bodenfliesen, ca. 20 x 20; Wände mit gelben Verblendern versehen; geschlossene Treppe mit einseitigem Handlauf in die Wohnung führend; Wände und Decke daran paneelverkleidet

Flur: offen an der Treppe liegend; Teppichboden; paneelverkleidete Wände u. Decke; hier wie auch in den anderen Räumen auf dieser Ebene Deckenhöhe von ca. 2 m; Luke zum Spitzboden hin; Fußboden liegt geneigt

Wohnzimmer: entstanden aus der Zusammenlegung von ursprünglich vier separaten Räumen; Laminatbodenbelag und Auslegware; Wände, Kniestock u. Dachschräge tapeziert; paneelverkleidete Decke

Küche: offen am Wohnzimmer liegend; Bodenbelag wie im Wohnzimmer; Kniestock u. Decke paneelverkleidet, Dachschräge tapeziert; Kücheneinbaumöbel älterer Art an beiden Wänden, Herd soll defekt sein

Dachterrasse: Preßklinker unterschiedlicher Art auf dem Boden, teils beschädigt bzw. auch fehlend; Windschutzeinrichtung ist austauschbedürftig; Eindeckung der Holzkonstruktion mit Stegplatten (provisorisch mit einer Plane abgedichtet, da undicht)

Schlafzimmer: Teppichboden; tapezierte Wände; paneelverkleidete Decke;

Bad: PVC-artiger Bodenbelag; deckenhoch geflieste Wände; Badewanne; Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten; Waschbecken; einige Einbauschränke

Bad: PVC-artiger Bodenbelag; deckenhoch geflieste Wände; Paneel an der Decke; WC in Vorwandmontage; Dusche mit Kabine; Waschbecken

Schlafzimmer: Laminatbodenbelag; tapezierte Wände; Decke, Kniestock u. Dachschräge paneelverkleidet

Spitzboden: Den habe ich nicht betreten, da die Monarchleiter dort teildemontiert ist. Es handelt sich bei der Ebene lediglich um einen Kriechboden. Soweit von unten erkennbar, hat man nachträglich etwas Dachdämmung angebracht.

Erdgeschoßwohnung

Flur: großflächig verglaste einflügelige Kunststoffhaustür; hellgraue großformatige Bodenfliesen; Wände tapeziert, Tapete fehlt teilweise, wurde zwecks Beseitigung von Pilzbefall entfernt; paneelverkleidete Decke

Schlafzimmer: Teppichboden; tapezierte Wände; Deckenpaneel

Bad: blaue Bodenfliesen, ca. 30 x 30; deckenhoch geflieste Wände, weiße Fliesen; Deckenpaneel; WC in Vorwandmontage; Badewanne; Handtuchtrockner; Waschbecken

Kellerloch: momentan nicht zugänglich; dort soll sich der Wasserhausanschluß befinden

Küche: Bodenfliesen vom Flur aus durchlaufend; Wände überwiegend gefliest bis auf eine Höhe von etwa 1,70 m, ansonsten tapeziert; älteres Deckenpaneel; Küchenmöbel stehen nach Angaben von Mieterin u. Auftraggeber in Mietereigentum

Hobbyraum: Schlafzimmer lt. Grundrißskizze; Laminatbodenbelag; tapezierte Wände; Deckenpaneel; Terrassentür

Zimmer: Wohnzimmer lt. Grundrißskizze; ähnlich wie der Hobbyraum ausgestattet

Zimmer: Küche lt. Grundrißskizze; Laminatbodenbelag, Boden darunter nicht mehr fest liegend; tapzierte Wände; paneelverkleidete Decke; im bodennahen Bereich Wandfeuchte, auch an der Innenwand, Pilzbefall

Bad: beige Bodenfliesen, ca. 25 x 20; Wände mit ähnlichen Fliesen deckenhoch gefliest; Dusche in einer Nische, hier Pilzbefall erkennbar; Waschbecken; Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten

Wohn- u. Eßzimmer: Laminatbodenbelag; Wände überwiegend tapeziert, in Teilbereichen mit Verblendsteinen versehen; Deckenpaneel

Heizungsraum: nur von außen zugänglich über eine FH-Tür;

Preßklinker auf dem Boden; Wände verputzt u. gestrichen; Styroporplatten an der Decke; Waschmaschinenanschluß; Ölheizungskessel mit Warmwasserspeicher "Buderus", Typ "Logano G 115", genaues Alter des Kessels nicht bekannt, lt. Auftraggeber wurde er "um 1990" installiert

Garage unter der Dachterrasse: Betonboden, gerissen; Wände u. Decke mit deutlichen Feuchtigkeitserscheinungen; altes Metallschwinger, Elektroantrieb nicht mehr funktionsfähig; Heizkörper

Öllageraum: Stahl- und Kunststoffanks, Kapazität nicht bekannt, geschätzt 4.000 l; es herrscht öltypischer Geruch

Weitere Anbauten: Sehr einfache Abstellräume, auf der Grundrißskizze als Ställe bezeichnet, und eine weitere massive Garage

Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Ermittlung dieses Wertes werden in der Regel die drei in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) definierten Bewertungsverfahren herangezogen, nämlich

1. das Vergleichswertverfahren
2. das Ertragswertverfahren und
3. das Sachwertverfahren.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unterscheidet diese Verfahren wie folgt:

1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Hierbei ist der Wert des Grundstücks aus Kaufpreisen solcher Grundstücke abzuleiten, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale (§§ 3 bis 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Sofern sich für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, nicht genügend geeignete Kaufpreise finden lassen, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung von Bodenwerten. Außerdem eignet es sich besonders zur Bewertung von Eigentumswohnungen.

2. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert umfaßt den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte marktübliche Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ist der Überschuß des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung ist, wie zum Beispiel bei mit Mehrfamilienhäusern bebauten.

3. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert umfaßt den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude, aller sonstigen baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Das Sachwertverfahren eignet sich vor allem für Grundstücke, bei denen es nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Dies gilt zum Beispiel besonders für solche, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Als Ergebnis dieser Berechnungen wird der Verkehrswert gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, der dort folgendermaßen definiert wird:

"Der Verkehrswert wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Nach dieser Definition entspricht der Verkehrswert einem Durchschnittspreis, der üblicherweise für eine Immobilie gezahlt wird. Der letztlich erzielte Kaufpreis muß ihm im Einzelfall nicht entsprechen, da zum Beispiel aufgrund persönlicher Präferenzen des Käufers ein deutlich höherer Erlös vorstellbar ist, wie umgekehrt wirtschaftliche Zwangslagen eines Eigentümers zu relativ niedrigen Preisen führen können.

Grundlage der Berechnung sind die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

verwendete Literatur:

- [1] Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage 2023
- [2] Kleiber: "ImmoWertV (2021)", 14. Auflage 2024
- [3] Tillmann Kleiber Seitz: "Tabellenhandbuch", 2. Auflage 2017
- [4] Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Steinburg: "Grundstücksmarktbericht 2024"

Aus Vereinfachungsgründen werden im Gutachten als Quellenangabe vorwiegend nur die in eckigen Klammern stehenden Ziffern angegeben.

gewähltes Verfahren:

Ich entscheide mich dafür, die Bewertung im Rahmen des Ertragswertverfahrens durchzuführen, was ich wie folgt begründe: Die Immobilie dient als Vermietungsobjekt. Sie stellt eine sogenannte kleine Kapitalanlage dar. Für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bedeutet dies, daß das Ertragswertverfahren als besonders geeignet erscheint, da es die Sichtweise von Käufern und Verkäufern auf diesem Teilmarkt gut abbildet.

Das Vergleichswertverfahren ziehe ich nicht heran, weil mir keine Kaufpreise unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Objekte bekannt sind, und das herstellungskostenorientierte Sachwertverfahren würde nur höchst zufällig zu einem marktnahen Ergebnis führen.

Nachfolgend werden die Berechnungen dargestellt, wobei ich auf nachstehendes hinweise: Die Berechnung wird mit Hilfe eines Tabellenkalkulationsprogramms durchgeführt. Hierbei ist zu beachten, daß aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht immer alle Nachkommastellen ausgedruckt, gleichwohl aber bei den jeweils folgenden Rechenschritten mit berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde kann es zu gewissen Scheinungenauigkeiten bei den Zwischenwerten kommen, was jedoch keinen Einfluß auf die Richtigkeit des Endergebnisses hat.

Ertragswertermittlung

Bodenwert:

Gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sind die Bodenwerte möglichst durch Preisvergleich zu ermitteln. Stehen nicht genügend Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, kann an deren Stelle auf entsprechende Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Ich nehme hier auf den Bodenrichtwert (BRW) für Wohnbaugrundstücke in Lägerdorf Bezug. Zum Stichtag 1.1.2024 beträgt der 90 €/m² bei einer Referenzgröße von 800 m². Größenbedingt ist der anzupassen, da das Bewertungsobjekt mit seinen 906 m² größer als das Richtwertgrundstück ist und in der Regel der spezifische Wert überdurchschnittlich großer Grundstücke unterdurchschnittlich ausfällt und umgekehrt. Die vom Gutachterausschuß dazu veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) lauten 0,96 für 800 m² und 0,93 für 906 m². Nach der Rechnung $90,00 \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} : 0,96 \text{ (UK 800)} \times 0,93 \text{ (UK 906)}$ liegt der größenangepaßte Wert bei 87,19 €/m². Weitere Anpassungen des BRW aufgrund individueller Gegebenheiten nehme ich nicht vor, da ich das Grundstück bezogen auf die Bodenrichtwertzone für durchschnittlich halte. Der Bodenwert ergibt sich somit nach folgender Rechnung:

906 m ²	x	87,19 €/m ²	78.994 €
--------------------	---	------------------------	-----------------

Erträge:

Ein maßgeblicher wertbestimmender Faktor bei der Immobilienbewertung im Zuge des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte (Miet-) Ertrag. In die Berechnung übernehme ich die vom Auftraggeber mitgeteilten Mietzinsen wie unten aufgelistet, da ich die bezogen auf Immobilien von der Qualität des Bewertungsobjekts nach wie vor für marktüblich halte. Die beiden Garagen sind nicht vermietet, jedoch grundsätzlich vermietbar. Lagebedingt kalkuliere ich mit einem Ansatz von 40,00 €/Garagenstellplatz monatlich.

Einheit	Größe bzw. Stück	Mietzins pro m ² Miet- fläche monatl.	Mietzins monatlich
Erdgeschoßwohnung	118,10 m ²	4,15 €/m ²	490,00 €
Dachgeschoßwohnung	76,80 m ²	5,60 €/m ²	430,00 €
Garagen	2	40,00 €	<u>80,00 €</u>
		sa.	1.000,00 €
entspr.	12.000,00 €	pro Jahr	

Betriebskosten: Da die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, erfolgt hier kein Ansatz.

0,00 €

Revitalisierungsrisiko: Ein gesondert wertmindernd zu berücksichtigendes Revitalisierungs- bzw. Modernisierungsrisiko sehe ich nicht, da ich in Anbetracht des baulichen Zustandes von einer sehr kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgehe.

0,00 €

Instandhaltungskosten: Nach Angaben in Anlage 3 zur ImmoWertV (2021), [2], S. 259 ff., ist von Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche auszugehen. Für die Anbauten kalkuliere ich mit einem Pauschalansatz in Höhe von 500 € jährlich. Daher ergeben sich für die Immobilie Kosten in folgender Höhe:

	Größe/Stück	Kost. pro m ² Mietfläche p. a.	Kosten jährlich
Wohnmietfläche	194,90 m ²	14,00 €/m ²	2.728,60 €
Anbauten			<u>500,00 €</u>
		sa.	3.228,60 €

Verwaltungskosten: In Anlehnung an Anlage 3 zur ImmoWertV (2021), [2], S. 259 ff., ist je Wohnung von Verwaltungskosten in Höhe von 359 € jährlich und für die Garagenstellplätze von 47,00 €/Stück auszugehen.

	Einheiten	Kosten/Einheit	Gesamtkosten
Wohnungen	2	359,00 €	718,00 €
Garagen	2	47,00 €	<u>94,00 €</u>
		sa.	812,00 €

Mietausfallwagnis: Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV (2021), [2], S. 203, kalkuliere ich mit 2 % des Rohertrages.

2 %

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes, also den Zeitraum, über den es sich aus rein wirtschaftlicher Sicht lohnt, ein Gebäude zu unterhalten, habe ich in dem zum Wertermittlungsstichtag 6.6.2019 erstatteten Vorgutachten in Anbetracht des seinerzeit vorgefundenen Zustandes auf 20 Jahre geschätzt.

Da das Gebäude jetzt 6 Jahre älter ist, rechne ich im Zuge der aktualisierten Bewertung mit 14 Jahren.

14

**Liegenschafts- u. Geb.-
zinssatz (LZ):**

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes, also des Zinssatzes mit dem das in der Immobilie gebundene Kapital marktüblich verzinst wird, orientiere ich mich an Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [4], S. 109. Der Liegenschaftszins wird darin für Mehrfamilienhäuser im Kreisgebiet mit 4,2 % angegeben, und zwar bezogen auf 153 Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2020 - 2024.

4,20 %

Vervielfältiger:

Der Wert kann der Tabellen, z.B. der im Anhang B zur ImmoWertA, [2], S. 308 ff., entnommen werden. Er beträgt bei 14 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und 4,2 % Zins 10,427.

10,427

Instandsetzungskosten:

Im Vorgutachten schrieb ich: "Zu berücksichtigen sind an dieser Stelle Schadensbeseitigungskosten. Dabei geht es hier nur um solche Maßnahmen, die ergriffen werden müssen, damit das Gebäude über die von mir geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer tatsächlich noch genutzt werden kann, nicht jedoch eine umfassende Modernisierung. Zu denken ist beispielsweise an Reparatur bzw. Austausch des Heizkessels, Reparatur von Fenstern bzw. vereinzelt auch deren Austausch, Abdichtung von Garagendach und Wiederherstellung der Wegebefestigung.

Mit hinreichender Genauigkeit lassen sich die Kosten nur von Bausachverständigen oder in Form von Unternehmerangeboten ermitteln. Mir als Wertermittler fehlt es dazu an der fachlichen Kompetenz. Da in diesem Falle jedoch keinerlei Berechnungen von fachkundiger Seite vorliegen, sind die Kosten von mir hilfsweise pauschal zu schätzen. Dies geschieht ausschließlich zum Zwecke der Bewertung und ersetzt keine professionelle Kalkulation. Dies vorausschickend schätze ich die Kosten pauschal auf 15.000 €."

Jetzt ist mit höheren Kosten zu rechnen. Das liegt an der

Preisentwicklung zwischen altem und neuem Wertermittlungsstichtag aber auch daran, daß sich der bauliche Zustand gegenüber dem bei meiner zwecks Vorbereitung des Vorgutachtens durchgeführten Besichtigung im November 2023 herrschenden weiter verschlechtert hat. Das gilt im Besonderen für den als Ankleidezimmer (Küche lt. Grundrißzeichnung) genutzten Raum. Wände dort sind jetzt scheinbar pilzbefallen und der Boden unter dem Laminat, vermutlich Holzdielen, liegt nicht mehr fest und gibt beim Begehen stellenweise unterschiedlich stark nach.

Wie oben ausgeführt, kann ich die Kosten nur hilfsweise zum Zwecke der Bewertung schätzen. Aus dem Grunde würde ich an dieser Stelle normalerweise auch wieder mit einem Pauschalbetrag in geschätzter Höhe arbeiten. Da hier jedoch ausdrücklich vom Vorgutachten ausgegangen wird, gehe ich zweistufig vor, wobei ich erstens den im Vorgutachten angesetzten Betrag der Baupreisentwicklung entsprechend anpasse und zweitens einen zusätzlichen Ansatz für den jetzt als gravierender wahrgenommenen Schaden im Ankleidezimmer in die Berechnung übernehme.

Der auf 2010 = 100 umgerechnete Baupreisindex für das zweite Quartal 2019 liegt bei 126,86, der für das dritte Quartal 2025 bei 189,69. Die für 2019 auf 15.000 € geschätzten Instandsetzungskosten sind daher bezogen auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag nach der Rechnung $15.000 \text{ €} : 126,86 \times 189,69$ anzupassen und belaufen sich daher auf 22.429 €.

Für die Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustandes im Ankleidezimmer kalkuliere ich mit rd. 2.500 €.

Insgesamt ist daher mit Instandsetzungskosten in Höhe von rd. 25.000 € zu rechnen.

Deutlich hinzuweisen ist darauf, daß hier mit einem Betrag kalkuliert wird, der zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit über die mit 14 Jahren sehr begrenzte wirtschaftliche Restnutzungszeit erforderlich ist. Weder läßt sich damit ein schadensfreier Zustand des Gebäudes erreichen, noch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

25.000,00 €

**besondere objektspezifische
Gegebenheiten:**

Zu beachten ist die Zufahrtsbaulast. Zwar ist sie nicht grundbuchlich gesichert. Trotzdem wirkt sie, obwohl sie isoliert betrachtet lediglich eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde darstellt, wertmindernd. Im Falle eines Verkaufs würde ihre Bedeutung von Interessenten erwartungsgemäß dem eines grundbuchlich gesicherten Wegerechtes gleichgesetzt. Bestehende rechtliche Unterschiede zwischen Baulast und Grunddienstbarkeit würden da keine oder höchstens eine untergeordnete Rolle spielen.

Betroffen von der Baulast sind 196 m² (4 m Breite bei 49 m Länge). Regelungen dazu, ob und in welcher Höhe sich der durch die Baulast begünstigte Eigentümer an den Instandhaltungskosten zu beteiligen hat, gibt es nicht. Auch gibt es keine Vereinbarung über eine Wegerente. Während der straßennahe Teil der Auffahrt gleichzeitig die Zufahrt zu den Garagen des Eigentümers des Bewertungsobjekts darstellt, dient der hintere Teil ausschließlich dem durch die Baulast begünstigten. Eine alternative Nutzung ist somit ausgeschlossen. Aus den genannten Gründen schätze ich die von der Baulast ausgehende Wertminderung auf 10 % des Bodenwertes.

	Bodenwert:	78.994 €
10 %	Belastung durch die Zufahrtsbaulast:	7.899 €

Ertragswertberechnung

Miete/Jahr:		12.000,00 €
abzgl. Betriebskosten		0,00 €
abzgl. Revitalisierungsrisiko		0,00 €
abzgl. Instandhaltungskosten		3.228,60 €
abzgl. Verwaltungskosten		812,00 €
abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %	12.000,00 € 240,00 €
Reinertrag:		7.719,40 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		
Bodenwert		78.994,14 €
Liegenschaftszins	4,20%	davon 3.317,75 €
Gebäudeertrag:		4.401,65 €
Restnutzungsdauer, wirtschaftlich ! :		14 Jahre
Liegenschaftszins	4,20%	
Vervielfältiger:		10,427
4.402 €	x	10,427 = 45.895,96 €
Gebäudeertrag		Vervielfältiger
zzgl.		0,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten		-25.000,00 €
		Gebäudeertragswert: 20.895,96 €
Zusammenfassung:		
	+	Bodenwert 78.994,14 €
		Gebäudewert <u>20.895,96 €</u>
		Zwischenwert 99.890,10 €
	=	Ertragswert : 99.890,10 €

Marktanpassung:

Auf eine Marktanpassung kann verzichtet werden, da die Ertragswertermittlung bei marktkonformer Wahl der wertbestimmenden Faktoren direkt zum Verkehrswert führt. Der Marktanpassungsfaktor ist daher formal gleich 1.

1

99.890,10 €	x	1,00	=	99.890,10 €
Ertragswert		Marktindex		rechnerisch

Wertminderung durch die Zufahrtsbaulast:

vorläufiger marktangepaßter Wert:	99.890,10 €
Wertminderung durch die Baulast:	<u>-7.899,41 €</u>
belasteter Verkehrswert:	91.990,69 €

Die Angabe von Verkehrswerten dieser Größenordnung auf wenige Vorkommastellen genau würde eine nicht herstellbare Genauigkeit suggerieren und ist daher abzulehnen. Aus dem Grunde gebe ich den Verkehrswert wie folgt auf volle 5.000 € gerundet an.

Verkehrswert:

90.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Für die Plausibilität des Bewertungsergebnisses spricht der aus dem Bewertungsergebnis resultierende Rohertragsvervielfältiger. Ohne Berücksichtigung der bei diesem Vergleich außer Acht zu lassenden objektspezifischen Besonderheiten, nämlich Instandsetzungskosten und Wertbeeinflussung durch die Baulast, läge der Immobilienwert bei 124.890 €, (99.890,10 € (Ertragswert nach Abzug der Instandhaltungskosten) + 25.000 € (Instandhaltungskosten)), der Rohertragsvervielfältiger danach bei 10,41 (124.890 € : 12.000 € (Jahresrohertrag)) und damit innerhalb der im Grundstücksmarktbericht, [4], S. 119, angegebenen Spanne für Mehrfamilienhäuser mit 20-jähriger Restnutzungsdauer, die von 8,5 bis 11,4 reicht. Der Mittelwert wird mit 9,9 angegeben.

Risiko:

Das Bewertungsergebnis ist stichtagsbezogen. Aussagen über die weitere Wertentwicklung können damit nicht getroffen werden.

Wichtige Hinweise:

1. Ich bemühe mich bei der Zusammenstellung der wertrelevanten Grundlagen um äußerste Sorgfalt. Sollten sich dennoch im nachhinein andere Erkenntnisse herausstellen, bin ich bereit, diese in einem Ergänzungsgutachten zu berücksichtigen. Sofern in diesem Gutachten Quellen benannt werden, so wird für die weitere Berechnung die Richtigkeit der von dort erhaltenen

Auskünfte unterstellt und meine entsprechende Haftung ausgeschlossen.

2. Eine Bodenuntersuchung war nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrages, und zwar weder im Sinne einer Baugrunduntersuchung noch hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen, sogenannter Altlasten oder Kontaminationen. Solche sind daher auch nicht durchgeführt worden. Erforderlichenfalls müßten Spezialisten zu Rate gezogen werden. Ich selbst treffe über die Eignung des Grundstücks unter diesen eben genannten Aspekten keine Aussage und unterstelle für die Bewertung einen ordnungsgemäßen Zustand.

3. Ebenfalls ist dies kein Bausubstanzgutachten. Entsprechende besondere Untersuchungen habe ich nicht durchgeführt. Das Vorkommen tierischer oder pilzlicher Schädlinge sowie gesundheitsgefährdender Stoffe kann ich grundsätzlich nicht ausschließen. Für genauere Erkenntnisse wären Untersuchungen von Spezialgutachtern erforderlich. Ich selbst gehe bewertungstechnisch davon aus, daß kein in besonderer Weise sanierungsbedürftiger Befall vorliegt. Sollte sich jedoch im nachhinein etwas anderes herausstellen, wäre das Bewertungsergebnis unter diesem Aspekt erneut zu überprüfen. Das gilt ebenfalls für die in die Berechnung übernommenen Instandsetzungskosten. Sie stellen lediglich das Ergebnis einer hilfsweise vorzunehmenden Schätzung dar, da keine von fachkundiger Seite erstellten Berechnungen hierzu vorliegen. Tatsächlich können sie in deutlich abweichender Höhe ausfallen.

4. Sofern in diesem Gutachten nichts anderes gesagt wird, gehe ich davon aus, daß sämtliche baulichen Anlagen genehmigt sind und die Gebäudetechnik funktionstüchtig ist. Eine besondere Kontrolle hinsichtlich dieser Fragen hat nicht stattgefunden und war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

90.000 €

Kollmar, 3. Januar 2026



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.08.2023

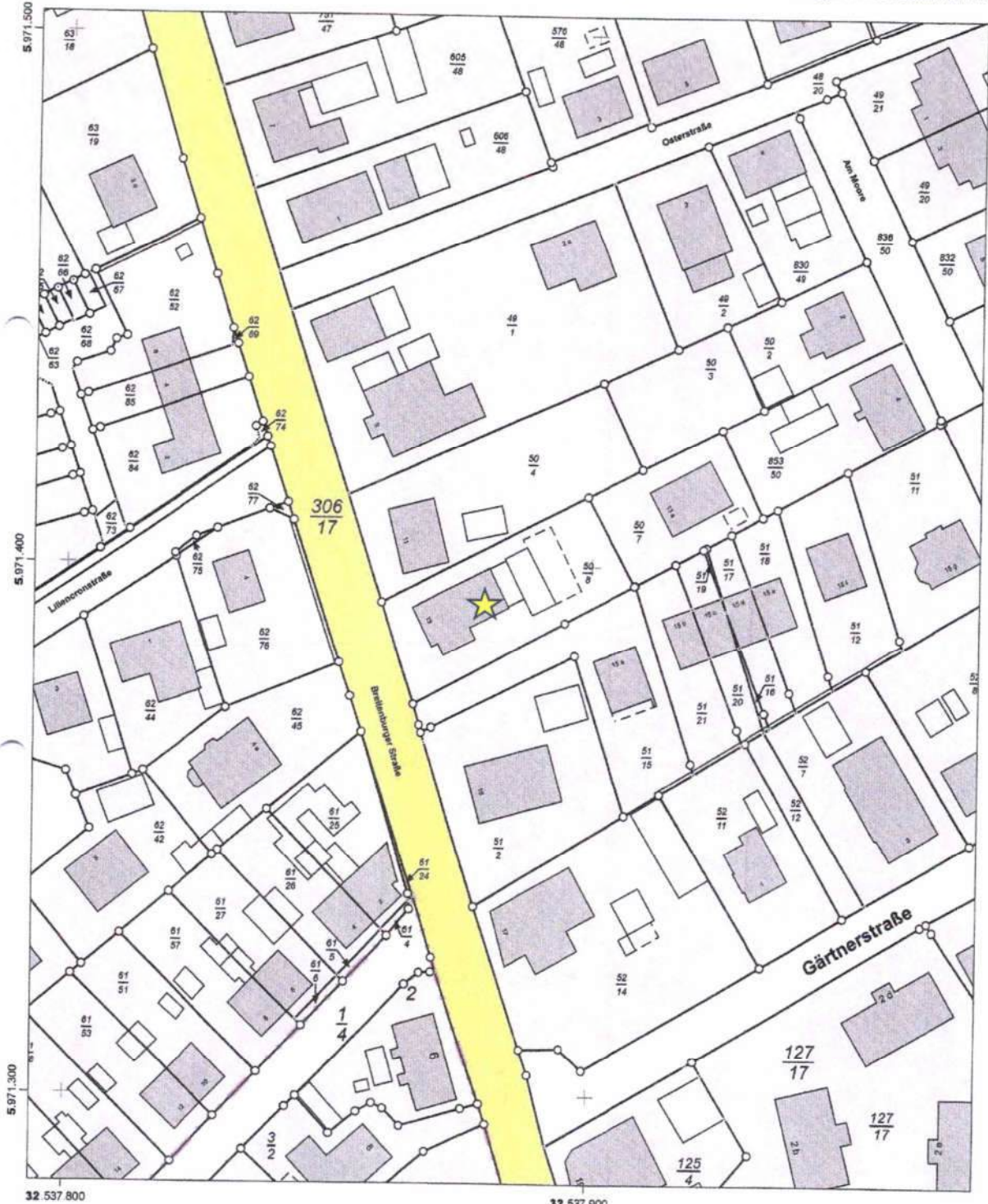
Flurstück: 50/8
Flur: 3
Gemarkung: Lägerdorf

Gemeinde: Lägerdorf
Kreis: Steinburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 Meter

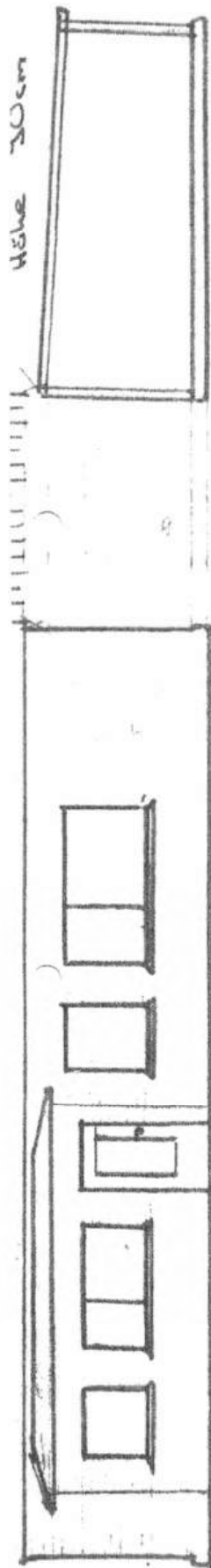
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Baulastenverzeichnis von Lägerdorf Grundstück Breitenburger Str. 13, 2.5.566 Lägerdorf Gemarkung Lägerdorf		Baulastenblatt Nr. ... 905 ... Seite ... 1 ... Flurstück 50/8
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 50/7 der Flur 3 der Gemarkung Lägerdorf wird auf dem Flurstück 50/8 der Flur 3 der Gemarkung Lägerdorf auf der in dem der Eintragung zugrunde liegenden Lageplan grün schraffierten Teilfläche - von der Flurstücksgrenze 50/7 bis zur Breitenburger Straße, Lägerdorf, befestigter Weg/Zufahrt in einer Länge von 49,00 m und in einer Breite von 4,00 m - auf Dauer ein uneingeschränktes Überwegungs- und Leitungsrecht eingeräumt. Das gleiche gilt für die Kanalisation für das Wohnhaus des Flurstücks 50/7, die unter dem Flurstück 50/8 verläuft. Eingetragen am 10.09.1997 durch Eintragungsverfügung vom 10.09.97 1.5.1997 ITZHOE	

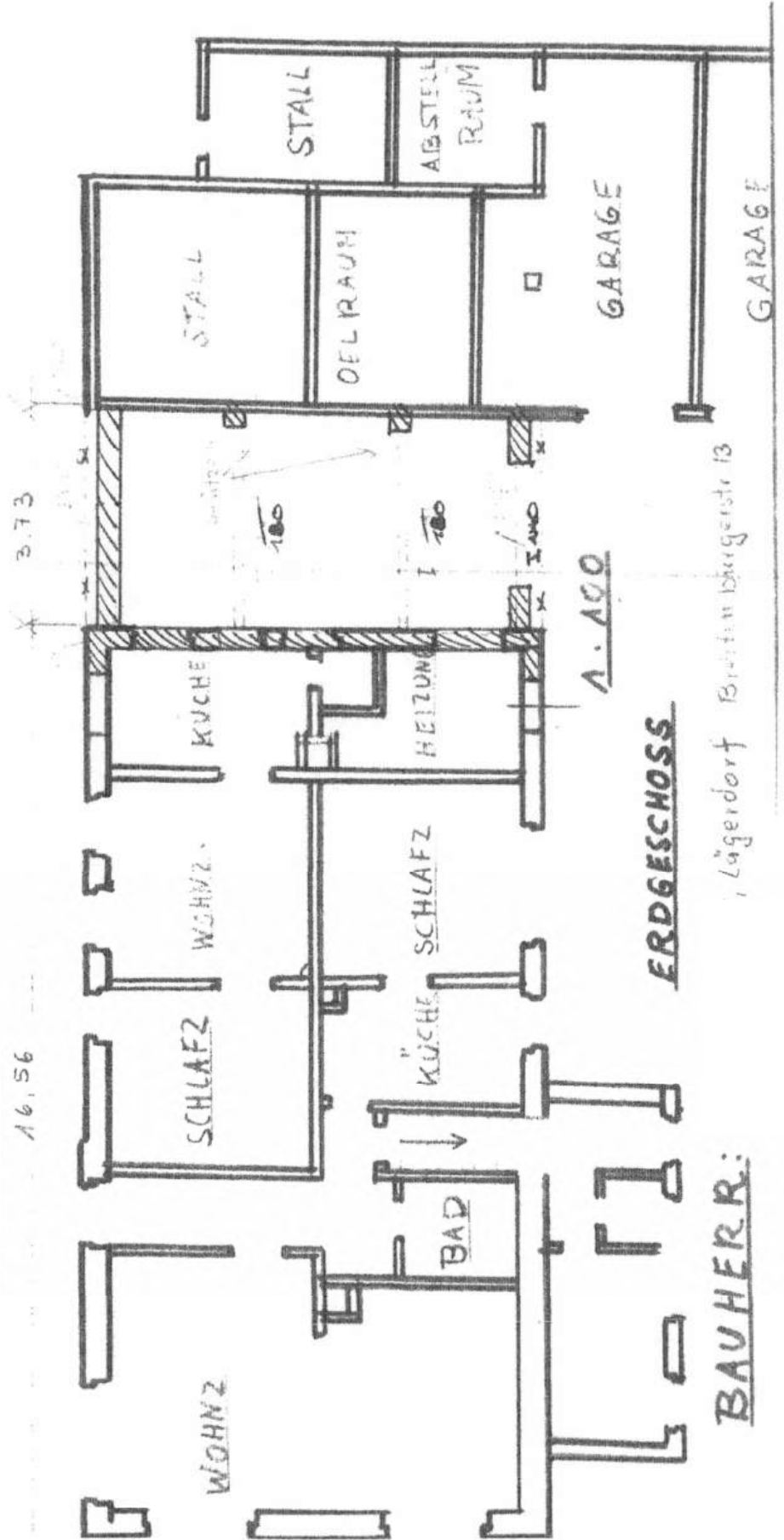


Es folgen Kopien aus der Bauakte:



SEITENANSICHT

16,56



ERDGESCHOSS

BAUHER:



Die Straße im Bereich des Bewertungsobjekts



... und in entgegengesetzter Richtung



Südwestansicht



Westansicht



Nordwestansicht auf den hinteren Teil des Gebäudes



Auffahrt, von Südwesten aus gesehen

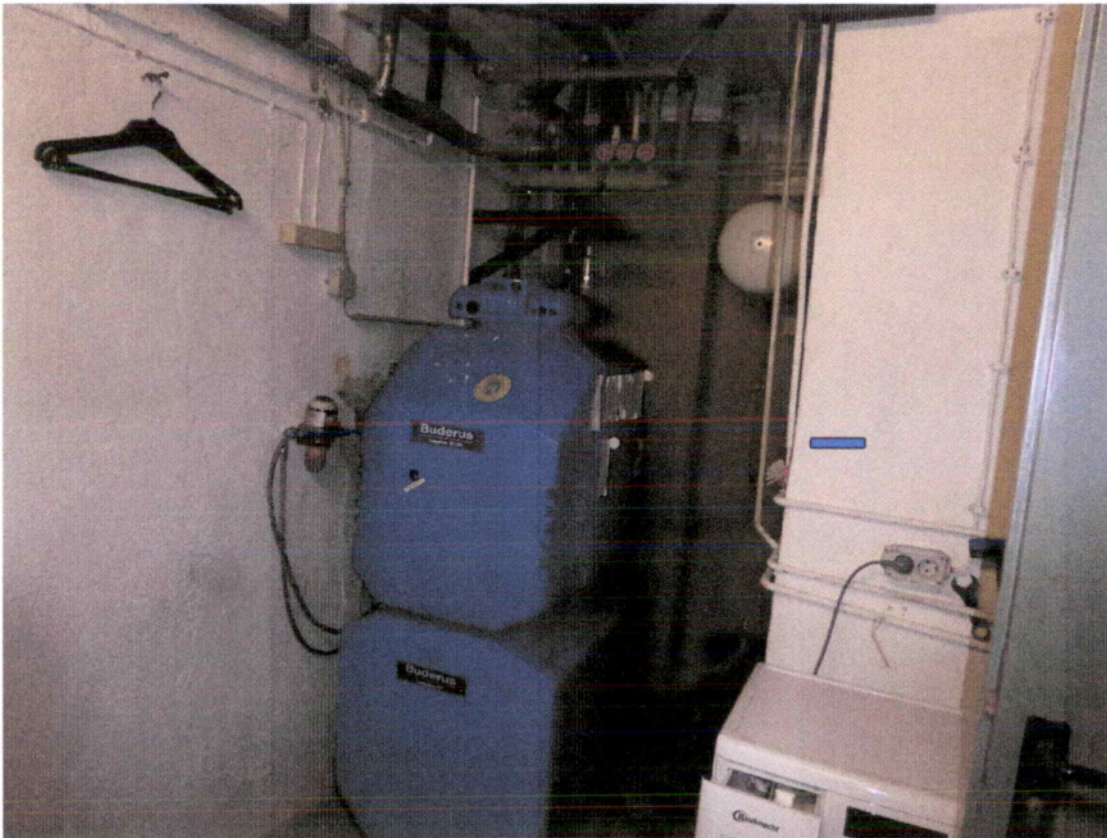


Auffahrt, hier in Richtung Straße gesehen

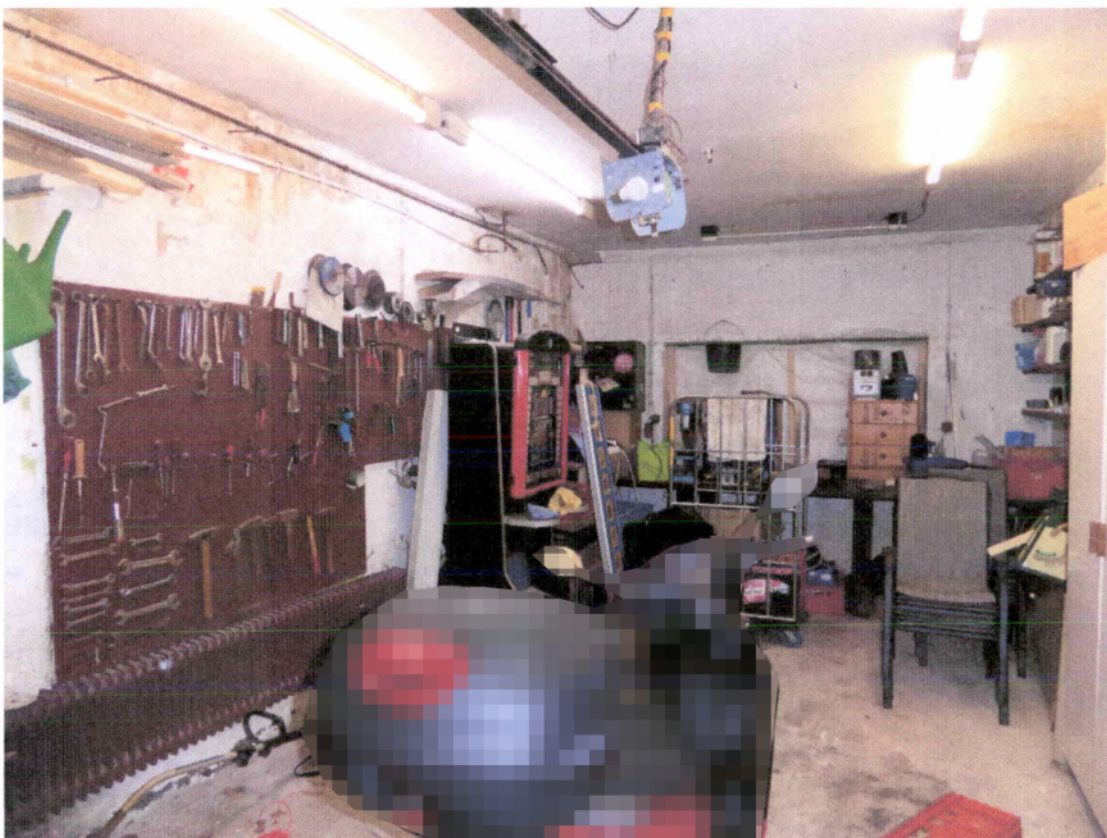


Rückseite

Aufnahmen vom Inneren der beiden Wohnungen habe ich mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter nicht gemacht. Es folgen noch einige Bilder aus dem hinteren Anbau.



Heizung



Garage unter der Dachterrasse



Zweite Garage



Öllager



Hinterer Abstellraum / Stall



Stall