

Amtsgericht Itzehoe

15. Juli 2025

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Scheck

EUR in KM

Büro Süd:

Lorscher Straße 38
68519 Vierneheim
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 30/24

045/2025

08.07.2025

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

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebauten Außenbereichsgrundstück in der Dorfstraße 18, in 25560 Kaisborstel



Der (unbelastete) Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 12.06.2025

36.000,00 €

- sechs - und - dreißig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 39 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	6
2.1 Großräumige Lage	6
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	7
2.3 Kleinräumige Lage	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	8
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	14
3.2.4 Gebäudeausbau	14
3.2.5 Baulicher Zustand	15
3.3 Nebengebäude	15
3.4 Außenanlagen	15
3.4 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 der baulichen Anlagen	20
4.3.3 Baupreisindex (BPI)	21
4.3.4 Alterswertminderung	21
4.3.5 Außenanlagen	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	24
4.3.7 Marktanpassung	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	25
4.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.3.10 Ergebnis des Sachwertverfahrens	30
5 Verkehrswert	31
Anlagen	33
Nr. 1 Bruttogrundflächen	33
Nr. 2 Erdgeschossgrundriss	34
Nr. 3 Baulastenauskunft	35
Nr. 4 Bilder	36

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Das Grundstück wird von dem Eigentümer bewohnt.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet
- c.) Maschinen oder Betriebseinheiten sind nicht vorhanden.
- d.) Ein Energieausweis i. S. d. GeG wurde nicht vorgelegt.
- e.) Anzeichen von Hausschwamm waren nicht erkennbar.
- f.) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
- g.) Der zuständige Bezirksschornsteinfeger ist
25554 Wilster;

in

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Außenbereichslage der ca. 80 Einwohner zählenden Gemeinde Kaisborstel, im Amt Schenefeld und im Kreis Steinburg. Die Versorgungsinfrastruktur befindet sich in der ca. 3,5 km entfernten Gemeinde Schenefeld oder in der rd. 11 km entfernten Kreisstadt Itzehoe. Das Grundstück ist mit einem ca. vor 1950 errichteten Einfamilienhaus und verschiedenen Geräteschuppen bebaut. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem stark unterdurchschnittlichen Zustand. Das Grundstück ist nicht gepflegt. Läge das Grundstück bauplanungsrechtlich im Innenbereich, würden die Marktteilnehmer vorrangig von abrissträchtiger Bausubstanz ausgehen. Da fraglich ist, ob nach den Voraussetzungen des § 35 BauGB nach einem Rückbau eine Neubebauung möglich wäre, wird ein Erwerber primär die Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses kalkulieren.

Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Objekt	Wohnhausgrundstück im Außenbereich
Grundstücksgröße	562 m ²
Bodenrichtwertniveau	30,00 €/m ²
Richtwertgröße	1.500 m ²
Anangepasster Bodenwert gesamt rd.	23.900 €
Bebauung	Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baualtersklasse geschätzt	ca. vor 1950
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Fiktiver Annahme einer Ertüchtigung und Modernisierung	ca. 56 Jahre
Baulicher Zustand	Ertüchtigungs- und Modernisierungsbedarf
Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF)	ca. 152 m ²
Wohnfläche geschätzt	ca. 115 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert in €/m ² Wohnfläche rd.	216.320 € 1.898 €
Bodenanteil ca.	11 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Kalkulatorische Ertüchtigungs- und Modernisierungskosten	-170.000 €
Grundstücksherrichtung und Entsorgung	-10.000 €
Verkehrswert (gerundet)	36.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe		
Beschluss vom:	13.02.2025		
Bewertungsstichtag:	12.06.2025		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Kaisborstel	
	Blatt	17	
	Bestandsverzeichnis Nr.	1	
	Gemarkung	Kaisborstel	
	Flur	1	
	Flurstück	31	
	Größe	562 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.		
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigungen wurden am 13.03.2024 und am 12.06.2024 durchgeführt. Das Grundstück und die Gebäude wurden in ausreichendem Umfang besichtigt.		
Teilnehmer:	Der Eigentümer und der Unterzeichner.		
Unterlagen und Informationen	Durch das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:		
	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 29.01.2025• Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.01.2025		
	Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:		
	<ul style="list-style-type: none">• Baubehördliche Auskünfte zum Baurecht und zu Baulisten• 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		

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Kreises Steinburg zum Kaufwert von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Kreis (historische Werte)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Steinburg	
Gemeinde:	Kaisborstel mit rd. 80 Einwohnern	
Überörtliche Anbindung:	Die A 23 (Heide-Hamburg) führt direkt durch den Westen der Gemeinde. Die nächstgelegenen Anschlussstellen sind Schenefeld (Nr. 7) und Itzehoe-Nord (Nr. 8); Im Osten verläuft die L 127 (Früher B 204). Der ÖPNV erfolgt durch regionale Busverbindungen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Itzehoe oder in Schenefeld.	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel Kreisstadt Itzehoe Hamburg	ca. 73 km ca. 11 km ca. 77 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Gemeinde liegt im nordwestlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg und in kurzer Fahrtfernung zum Nordostseekanal. Der dörfliche Charakter entspricht dem einer Streusiedlung. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs befinden sich in der ca. 11 km entfernten Kreisstadt Itzehoe. Wirtschaftliche Schwerpunkte der Gemeinde bilden landwirtschaftliche oder Gartenbaubetriebe. Die Grundschule und die Kitas zur Gemeinde befindet sich Schenefeld oder in Itzehoe. Das regionale Umfeld und die Nähe zur Nordsee bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Dorfstraße 18 im Außenbereich
Umgebung:	landwirtschaftliche Bebauung, Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
Immissionen:	Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen
	<u>Grundbuch 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 Grundstück nach § 35 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Auf telefonische Nachfrage wurde durch die Registratur des Kreisbauamts für den Kreis Steinburg mitgeteilt, dass keine Bauakte zu dem Grundstück auffindbar ist. Das Amt Schenefeld teilte fernmündlich mit, dass der Archivbestand von Bauakten zwischenzeitlich aufgelöst ist.
	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte daher nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb hilfsweise die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts Steinburg vom 24.02.2025 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Satzungen:	liegen nicht vor

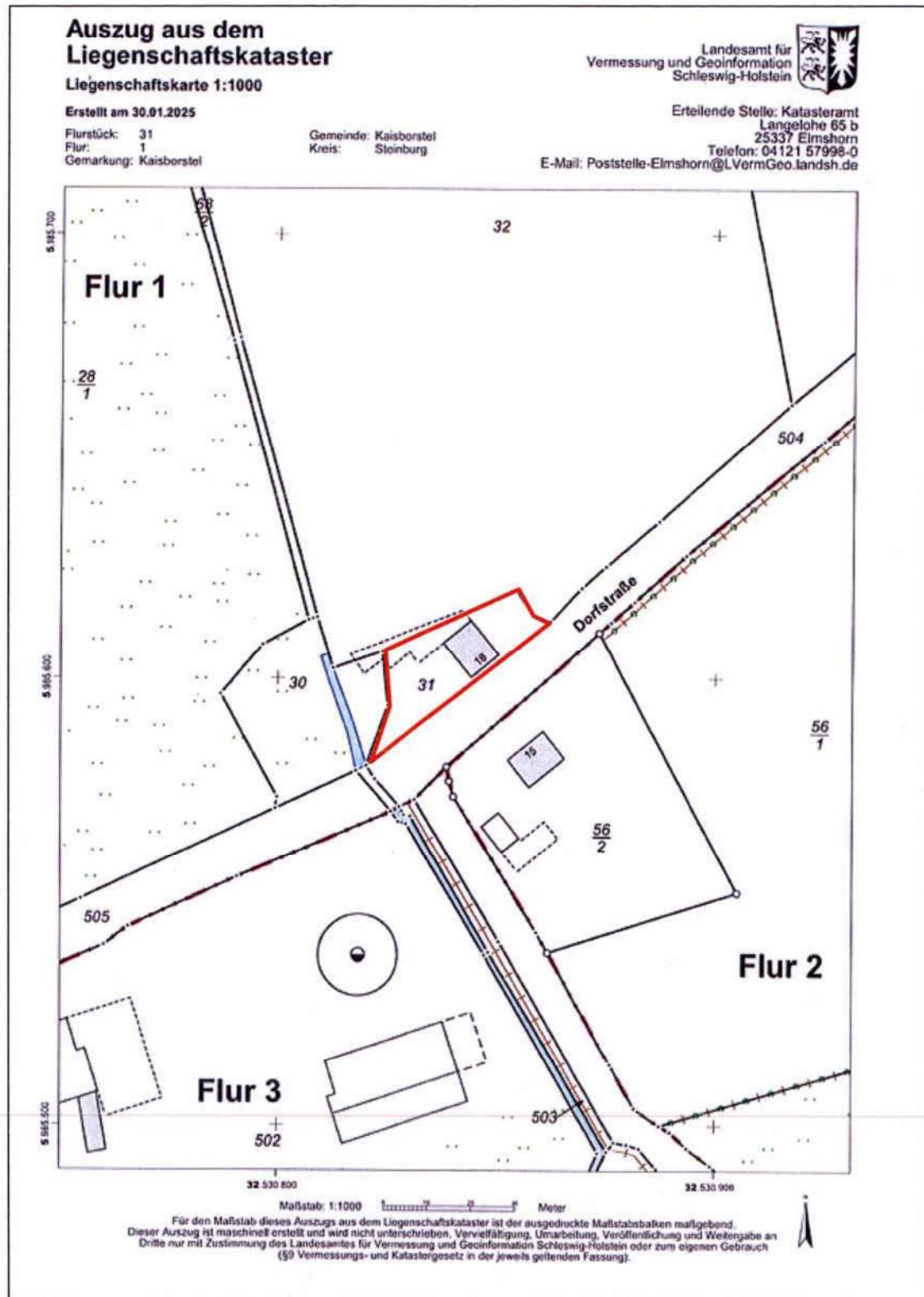
Qualitätszustand:	„faktisches“ Bauland
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

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:	Das Grundstück ist von Osten nach Westen ausgerichtet.
Grundstückstiefe:	ca. 16 m
Grundstücksbreite:	ca. 49 m
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Topografie:	nahezu eben
Grundstücksgröße:	562 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgte von Süden über die Dorfstraße.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist befestigt



Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Ver-/Entsorgung	Wasser, Strom, Kanal über Klärgrube
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nach der Flurkarte besteht auf das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 32 ein Überbau mit einer Fläche von ca. 35 m ² . Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 30 wird von dem Bewertungsgrundstück zu rd. 15 m ² überbaut. Bei den Überbauten handelt es sich um Außenabstellräume bzw. Geräteschuppen. Da die Schärfe der Flurkarteneintragung die Verhältnisse nicht exakt darstellt, kann der Umfang der überbauten Flächen nur durch eine Vermessung geklärt werden.
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.

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

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

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

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.
Außenansicht:	roter Klinker, Efeu
Baujahr:	Mangels Nachweises wird Das Baujahr auf ca. 1950 geschätzt.

3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt von Nordosten.
Raumaufteilung:	Im Erdgeschoss sind Windfang, Flur, Wohnzimmer, Küche und ein Badezimmer ausgebaut. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, und 2 ½ Zimmer.
Bruttogrundfläche (BGF):	Die BGF beträgt in Anlehnung an die DIN 277/2005 rd. 152 m ² .
	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird auf Grundlage der BGF überschlägig wie folgt geschätzt ¹ : BGF rd. 152 m ² x 0,75 = rd. 114 m ² .
	Hinweis: In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend. Sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

¹ Quelle: Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 8.3.2 Wohn- und Nutzflächenfaktor, Stand September 2017.

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	K. A.
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Decken:	Balkenlage
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	gewinkelte Holztreppe mit Holzgeländer

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Alte Holzfenster mit Ein- oder Zweischeibenverglasung; sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Sprossen.
Außentüren:	Holztür
Bodenbeläge:	Fußböden mit Fliesen in Flur, Küche und Bad/EG, sonst textile Auslegeware oder Hartbeläge
Wandbekleidungen:	Farblich angelegte Tapeten; Fliesen in den Sanitärräumen und im Nassbereich der Küche; Holzwerkstoffverleidungen.
Decken:	Kunststoff- oder Holzprofile, sonst tapeziert und gestrichen
Heizung:	4 Einzelöfen mit festen oder flüssigen Brennstoffen.
Sanitär:	Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC
Besondere Einbauten:	keine werterheblichen
Besondere Bauteile:	keine werterheblichen

3.2.5 Baulicher Zustand

Neben üblicher Abnutzung durch Witterung, Alterung und Gebrauch ist auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Sanierungsreife Fenster mit starken Verwitterungsscheinungen an den Holzfenstern.
- Nicht mehr zeitgemäße haustechnischen Anlagen. Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen mit Fest- oder Flüssigbrennstoffen
- Die Raumdeckorationen sind insgesamt renovierungsreif.
- Intensiver Geruch der auf eine Kombination von Nikotin und Haustierhaltung schließen lässt.
- Vergilzte und renovierungsreife Holztüren.
- Einige Leitungen verlaufen ungeordnet über die Außenwand zu einem Sicherungskasten.
- Schäden am südöstlichen Abschluss des Ortgangs.
- Die Tageslichtverhältnisse sind durch wildwuchernden Efeu beeinträchtigt.

Hinweis:

Aufgrund der umfänglichen Möblierung und der im Haus eingeschränkten Lichtverhältnisse und des starken Efeubewuchses sind weitergehende Schäden oder Mängel möglicherweise nicht voll umfänglich erfasst.

3.3 Nebengebäude

An den nordwestlichen Giebel schließen sich einfache Schuppenanbauten in Formblech und Eternitbauweise an. Die Grundfläche wurde aus der Liegenschaftskarte mit ca. 140 m² ausgemessen.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Befestigungen:	Betonpflaster und Platten
Sonstige Außenanlagen:	Gestaltungsgrün, geringer Baumbestand, (schadhafte) Holzeinfriedungen
Pflegezustand:	Ungenügend
Sonstiges:	Auf dem Grundstück lagern neben alten Holzpaletten, Sichtschutzelementen und Sperrmüll noch ein Wohnwagen, ein PKW, ein Motorroller und Fahrräder.

3.4 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt in Außenbereichslage der Gemeinde Kaisborstel. Geschäfte zur Deckung des notwendigen Lebensbedarfs, Kitas und Schulen sind in der Gemeinde Schenefeld erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindungen ist durchschnittlich gut.
- Grundstück: Das 562 m² große Grundstück ist von Osten nach Westen ausgerichtet und von unregelmäßiger Gestalt. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.
- Gebäude: Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude mit nicht mehr zeitgemäßer Haustechnik. Es bestehen erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsrückstände. Die Geruchsbeeinträchtigungen durch Nikotin und Haustierhaltung müssen möglicherweise durch entsprechende Fachfirmen beseitigt werden. Zur Wiederherstellung von gesunden Wohnverhältnissen ist eine grundlegende Ertüchtigung und Modernisierung erforderlich.
- Künftige Nutzung: Aufgrund der Voraussetzungen nach § 35 BauGB können Kaufinteressenten nicht zweifelsfrei von der Zulässigkeit einer Neubebauung im Falle eines Abrisses ausgehen. Deshalb ist anzunehmen, dass ein möglicher Käufer vorrangig eine Renovierung mit grundlegenden Modernisierungselementen ins Auge fasst.
- Marktgängigkeit: Die Marktgängigkeit wird unterstellt.

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 ImmoWertV² vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

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

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind³. 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.

Im Rahmen dieses Verwahrens wird zunächst von einem „fiktiv“ Ertüchtigten und umfänglich Modernisierten Gebäude ausgegangen. Die daraus resultierende wirtschaftliche

² Immobilienwertermittlungsverordnung;

³ vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

Wertminderung wird abschließend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	30,00 €/m ²
Richtwertgröße	1.500 m ²
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	12.06.2025
Grundstücksgröße	562 m ²
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabenfreier Bodenrichtwert (ebf.)	30,00 €/m ²	Erl.		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	1,05	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		31,50 €/m ²		
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	1.500 m ²	562 m ²	1,35	E 02
Entwicklungsstufe	„faktisches“ Bauland ebf.	„faktisches“ Bauland ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
sonstiges	./.	./.	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert		42,53 €/m ²		
Fläche		562 m ²		
Bodenwert des Grundstücks		23.902 €		
Gerundet		23.900 €		

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Die Bodenpreisentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Bewertungsstichtag wird anhand der im Grundstücksmarktbericht unter Nr. 5.1.2, S. 92 abgebildeten durchschnittlichen Preisentwicklung für Wohnbauflächen/Einfamilienhäuser zwischen 2002 – 2024 auf rd. 5 % geschätzt.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass Bodenpreise mit zunehmender Größe abnehmen und mit abnehmender Größe zunehmen. Die entsprechende Umrechnung erfolgt auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss angewendeten Umrechnungsfunktion von Sprengnetter: $y = \text{Grundstücksgröße} \times 7,492^{-0,307}$ zu 1,35

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.

	(Normal) Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung (linear)
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
X	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

4.3.2 Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten⁴ 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).

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. Dabei definiert:

- Die Stufe 1 einen einfachen und wirtschaftlich überholten Standard der Baualtersklasse vor ca. 1980
- Die Stufe 2 einen einfacheren und nicht mehr uneingeschränkt zeitgemäßen Standard der Baualtersklasse ca. 1980 bis vor ca. 1995
- Die Stufe 3 einen durchschnittlich mittleren Standard der Baualtersklasse zwischen ca. 1995 bis 2005
- Die Stufe 4 einen gehobenen Standard mit den energetischen Voraussetzungen der Baualtersklasse ab ca. 2005
- Die Stufe 5 einen stark gehobenen bis luxuriösen zeitgemäßen Standard.

In Anlage 4 der ImmoWertV sind die Merkmale der Standardstufen umfangreich dargestellt. Die nachfolgende Schätzung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. In diesem Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Tabellen wiedergegeben. Die

⁴ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet herunterladen.

Im Weiteren wird auf die relative Unschärfe der NHK hingewiesen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die nachfolgenden Berechnungen jeweils auf volle Euro gerundet.

Im vorliegenden Fall wird von einem „fiktiv“ sanierten und modernisierten Gebäude in der mittleren Standardstufe 3 ausgegangen. Die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 betragen für den einschlägigen Gebäudetyp 1.21 rd. 1.005 €/m² BGF.

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 den nicht vorhandenen (echten) Drempel ist bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen ein geschätzter Abschlag von rd. 5 % anzusetzen.

4.3.3 Baupreisindex (BPI)

Die NHK aus dem Basisjahr 2010 sind an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Basis 2015 = 100). Der auf die Preisverhältnisse 2010 = 100 um basierte Index beträgt zum I. Quartal 2025 **187,2**.

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 nach den Vorschlägen der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Dieser schematische Ansatz würde im vorliegenden Fall zu einem unrealistischen Wert für die Restnutzungsdauer führen, da es sich um ein „fiktiv“ saniertes und modernisiertes Gebäude handelt. Aus diesem Grund muss die bei Modernisierungen geltende verlängerte Restnutzungsdauer gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV berechnet werden. Die in diesem Fall anzuwendende Rechenformel lautet:

$$\text{verlängerte RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die in der Formel beinhalteten Konstanten können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Zur Anwendung der Formel sind zunächst die Modernisierungspunkte zu quantifizieren. Im vorliegenden Fall wird von einer Vollsanierung ausgegangen.

Modernisierungselemente	maximum	ist
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe der Modernisierungspunkte	20	20

Die Anwendung der Formel führt bei einem geschätzten Alter der Immobilie von rd. 75 Jahren und 20 Modernisierungspunkten zu einer modelltheoretischen modifizierten Restnutzungsdauer von 56 Jahren. Dies entspricht etwa 70 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Berechnung:

$$\text{RND} = 0,2000 \times \frac{75 \text{ Jahre}^2}{80 \text{ Jahre}} - 0,4400 \times 75 \text{ Jahre} + 0,9420 \times 80 \text{ Jahre} = \mathbf{56 \text{ Jahre}}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 56 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 56) / 80 = \mathbf{rd. 30 \%}$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung. Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der 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. Im vorliegenden Fall werden die Außenanlagen nach dem Modell, in dem der Gutachterausschuss des Sachwertfaktor ableitet mit 8 % der Gebäudezeitwerte angesetzt.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF	1.005 €/m ²
-	Korrektur für nicht vorhandenen Drempel	- 5 %
=	Modifizierte NHK/m ² BGF	955 €
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010 =	100
x	Baupreisindex 2010 = 100	Q 1/2025
=	NHK zum Stichtag/m ² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.788 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	152 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	271.776 €
-	Alterswertminderung	
	• Modell	linear
	• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
	• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
	• prozentual	-30 %
	• Betrag	-81.533 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag	190.243 €
+	Zeitwert der Schuppen pauschal	3.000 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	193.243 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	8 %
		15.459 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks	23.900 €
=	(vorläufiger) Sachwert	232.602 €

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 berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufprisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke veröffentlicht, die im NHK 2010 Modell abgeleitet worden sind. Danach bestehen folgende Verhältnisse:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- 2.346 ausgewertete Datensätze (Stichprobe), Zeitraum 2020 bis 2024
- nicht regionalisiert
- unvermietet
- lineare Alterswertminderung
- GND 80 Jahre
- Bodenwert erschließungskostenbeitragsfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 8 % des Gebäudezeitwerts angesetzt

Sachwert	Bodenwertniveau					
	30 €/m ²	65 €/m ²	90 €/m ²	130 €/m ²	175 €/m ²	255 €/m ²
50.000 €	1,29	1,30	1,31	1,33		
75.000 €	1,20	1,21	1,22	1,24		
100.000 €	1,15	1,16	1,17	1,18	1,25	1,33
125.000 €	1,10	1,11	1,13	1,14	1,20	1,28
150.000 €	1,07	1,08	1,09	1,11	1,17	1,24
175.000 €	1,04	1,05	1,07	1,09	1,14	1,22
200.000 €	1,02	1,03	1,04	1,08	1,12	1,18
225.000 €	1,00	1,01	1,02	1,07	1,10	1,16
250.000 €	0,98	0,99	1,01	1,05	1,08	1,14
275.000 €	0,96	0,98	0,99	1,02	1,07	1,12
300.000 €	0,95	0,96	0,98	1,00	1,05	1,10
350.000 €	0,92	0,94	0,95	0,98	1,03	1,07
400.000 €	0,90	0,92	0,93	0,96	1,01	1,05
450.000 €	0,89	0,90	0,92	0,94	0,98	1,03
500.000 €	0,87	0,88	0,90	0,93	0,97	1,01
600.000 €	0,84	0,86	0,88	0,90	0,95	0,98
700.000 €	0,82	0,83	0,85	0,88	0,92	0,95
800.000 €	0,80	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94
900.000 €	0,79	0,80	0,82	0,85	0,89	0,92
1.000.000 €				0,84	0,87	0,90
1.100.000 €						0,89

Nach dieser Tabelle beträgt der durchschnittliche interpolierte Sachwertfaktor für das „fiktiv“ instandgesetzte und modernisierte Objekt, unter Ansatz eines Korrekturfaktors von 0,94 für das Amt Schenefeld:

$$1,00 - 0,02/25 \cdot 7 = 0,99 * 0,94 = 0,93$$

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

(vorläufiger) Sachwert	232.602 €
x Sachwertfaktor	0,93
= (vorläufiger marktangepasster) Sachwert	216.320 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	216.320 €	
in €/m ² Wohnfläche	114 m ²	1.898 €
Bodenanteil rd.	23.900 €	~11 %

4.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, berücksichtigt werden. Dieser Katalog ist nicht abschließend und um sonstige Merkmale zu erweitern, soweit diese vom Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Überschlägige Kalkulation der Ertüchtigungs- und Modernisierungskosten:

Die Sachwertberechnung erfolgte auf Grundlage einer grundlegenden Ertüchtigung und Modernisierung des Wohnhauses. Die daraus resultierende wirtschaftliche Wertminderung ist in marktüblicher Weise von dem vorläufigen Verfahrensergebnis abzusetzen. Nach den Erfahrungssätzen der Fachliteratur sind folgende Werte je Quadratmeter Wohnfläche (WF) im Jahre 2020 für eine durchgreifende Modernisierung angemessen⁵:

einfacher Standard	1.000 bis 1.200 €/m ² WF
mittlerer Standard	1.200 bis 1.800 €/m ² WF
gehobener Standard	1.800 bis 2.500 €/m ² WF

Es wird deshalb in Anlehnung an den unterstellten mittleren Standard von rd. 1.200 € pro m² Wohnfläche (Ausgangswert aus dem Jahre 2020) ausgegangen. Die kalkulatorische Wertminderung beträgt:

	Wohnfläche rd.	114 m ²
x	Ertüchtigungs- und Modernisierungskosten	1.200 €/m ²
/	Baupreisindex 2020 (2010 = 100)	128,3
x	Baupreisindex Q 1 2025 (2010 = 100)	187,2
=	konjunkturell angepasste Kosten gesamt	199.602 €
x	Marktanpassungsfaktor geschätzt	0,85
=	Marktangepasste Wertminderung	169.662 €
	Gerundet	170.000 €

Begründungen der Marktanpassung:

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- nach Erfahrungswerten
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

ermittelt werden.

„In der Praxis werden Wertauswirkungen bestimmter wertbeeinflussender Umstände, so zum Beispiel bei Bauschäden und Baumängeln, oftmals auf Basis der anfallenden Beseitigungskosten deduktiv ermittelt. Generell sind die Kosten jedoch nicht automatisch mit

⁵ Vgl. Kleiber digital Teil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren Abschnitt 2 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts § 32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten⁴ Einzelpauschalen der Bewirtschaftungskosten^{4,6} Modernisierungs- und Umstrukturierungsrisiko (Revitalisierungsrisiko 4.6.2) Bemessung des Revitalisierungsrisikos

der Wertminderung gleichzusetzen, sondern bestenfalls als Anhaltspunkt zu sehen. Es gilt den marktüblichen Werteinfluss zu berücksichtigen“.⁶

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Die unverzügliche Beseitigung eines Schadens gilt als geboten, wenn die Verzögerung der Instandsetzung zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bausubstanz führen würde oder ein Gebäude sogar zu verfallen drohe (nicht „disponible“ Schadensbeseitigungskosten). Steht es dagegen im Ermessen eines Eigentümers, wann und in welchem Umfang er Instandsetzungsmaßnahmen / Ertüchtigungen / Modernisierungen / etc. durchführt, wird von sog. „disponiblen“ Schadensbeseitigungskosten ausgegangen.

Konkrete Daten zu Marktanpassungsfaktoren für Schadens- oder Mängelbeseitigungskosten sind weder durch die Gutachterausschüsse noch in der Fachliteratur veröffentlicht. Insoweit kann die Marktanpassung nur geschätzt werden. Im Rahmen dieser Schätzung wird das von D. Unglaube veröffentlichte Modell herangezogen⁷. Dieses ist wie folgt strukturiert:

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderung (in % der Kosten)
0	Kein Einfluss	0
1	Geringer Einfluss	25
2	Mittlerer Einfluss	50
3	Starker Einfluss	75
4	Sehr starker Einfluss	100

Quelle: Daniela Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021, Seite 244.

Grundlage für die Bewertung des Werteinflusses ist die in der Tabelle dargestellte Einteilung in die Kategorien 0 bis 4. Danach entspricht Kategorie 0 keinem Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert und der Wertminderungsansatz entspricht 0 %. Kategorie 1 stellt einen geringen Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert dar. Bei Zuordnung in Kategorie 1 sollen die Schadensbeseitigungskosten im Durchschnitt um 25 % abgemindert werden. Kategorie 2 entspricht einem mittleren und Kategorie 3 einem starken Einfluss. Ein sehr starker Einfluss liegt bei Zuordnung in Kategorie 4 vor. Hierbei werden die vollen Kosten vom Verkehrswert abgezogen.

Im vorliegenden Fall steht es im Ermessen eines Käufers, wann in welcher Qualität und in welchem Umfang er die erforderlichen Maßnahmen durchführt. Es ist daher von disponiblen Schadensbeseitigungskosten auszugehen. Allerdings setzt die künftige wohnwirtschaftliche Nutzung zunächst die Schaffung gesunde Wohnverhältnisse voraus, die weder gesundheitsschädlich noch hygienisch oder sozial unzumutbar sind. Hierzu zählen unter anderem auch ein ausreichender Wärmeschutz, die Beseitigung von Geruchsbeeinträchtigungen (Haustierhaltung), einwandfreie Hygiene- und Sanitäreinrichtungen und eine funktionierende und ausreichende Beheizung.

Der Einfluss auf den Verkehrswert wird in diesem Fall als stark bis sehr stark eingeschätzt. Die Bandbreite liegt somit zwischen 75 % bis 100 % der kalkulatorischen Ertüchtigungs- bzw. Modernisierungskosten. Im Rahmen dieser Bandbreite betrachte ich einen Ansatz von rd. 85 % als marktkonform.

⁶ Vgl., Dr. Sebastian Kropp in Spezialimmobilien (Hrsg. Gabriele Bobka 2018)

⁷ Vgl. Daniela Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021.

Grundstückszustand und Efeu

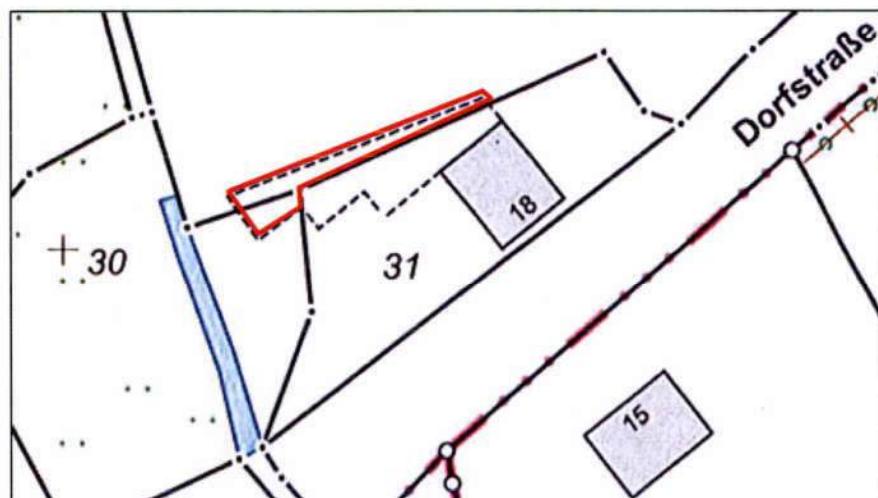
Hinsichtlich des Grundstückszustands ist ein umfangreicher Pflegegang erforderlich. Der Holzzaun ist baufällig. Zudem ist das Wohnhaus stark mit wildwucherndem Efeu überzogen.

Die Vorteile von Efeu bestehen in der Senkung der Oberflächentemperatur der Fassade im Sommer. Nachteilig sind jedoch mögliche Schäden im Mauerwerk, wenn die Wurzeln in die Fugen des Mauerwerks eindringen. Dann besteht im Winter und bei Feuchtigkeit zusätzlich die Gefahr von Frostschäden. Zudem dient Efeu als Versteck von Mäusen und Insekten. Deshalb ist bei Efeubewuchs regelmäßige Kontrolle und Rückschnitt erforderlich. Die Entfernung oder der Rückschnitt der Pflanze wird händisch durchgeführt und ist aufwendig. Zurück bleiben oftmals braune Punkte (Haftwurzeln).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um unkontrollierten Bewuchs mit entsprechenden Risiken für das Mauerwerk und die Dachfläche. In solchen Fällen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die Entfernungskosten in ihre Kaufpreisvorstellungen einpreisen. Für die Herrichtung der Außenanlagen, Entsorgung und die Entfernung des Efeus betrachte ich einen frei geschätzten Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € als erforderlich.

Überbau

Die auf dem Grundstück vorhandenen Schuppengebäude überbaut das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 32 über eine Fläche von ca. 35 m². Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 30 wird von den Schuppen zu rd. 15 m² überbaut. Die überbaute Fläche beträgt insgesamt rd. 50 m².



Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des BGB und ist in den §§ 912f. BGB geregelt. Bei der rechtlichen Beurteilung des Überbaus sind zwei Fälle zu unterscheiden.

- (1) Dem Eigentümer, der den Überbau zu verantworten hat, ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen. Dann wird das Gebäude auf der Grenze der beteiligten Grundstücke real geteilt.
- (2) Der Überbau ist entstanden, ohne dass dem Eigentümer des durch den Überbau begünstigten Grundstücks Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist (rechtmäßiger Überbau). In solchen Fällen hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch eingelegt hat. Im Falle der Duldungspflicht ist der Eigentümer des benachteiligten Grundstücks durch eine Geldrente

zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der Rente ist Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich.

Zudem kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks von dem Rentenpflichtigen den Abkauf der überbauten Fläche verlangen (§ 915 BGB). Der Wert richtet sich auch in diesem Fall an dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus.

Der Zeitpunkt des Grenzüberbaus kann mangels Nachweises in einer Bauakte nicht abschließend geklärt werden. Inwieweit eine Duldungspflicht vorliegt, ist Rechtsfrage und obliegt der richterlichen Entscheidung.

Im Rahmen dieser Bewertung wird hilfsweise von einer Duldungspflicht ausgegangen, wonach der Eigentümer des belasteten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen wäre oder Anspruch auf einen Abkauf hat.

Nach dem baulichen Zustand und der Art der verwendeten Materialien (älteres Formblech und Welleternit) wird der Bauzeitraum auf Anfang der 1960er Jahre verortet.

Eine genaue Datierung ist im Bewertungsfall nicht möglich. Auf Anfrage beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurden dem Unterzeichner folgende „historischen“ Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Grundstücke im Kreis Steinburg mitgeteilt:

Jahr	Kaufpreise im Mittel in €/m ²
1959	0,31
1960	0,46
1961	0,45
1962	0,62
1963	0,59
1964	0,35
1965	0,62
Mittelwert	0,49

Danach lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Kreisgebiet in der 1. Hälfte der 1960er Jahre zwischen 0,31 €/m² und 0,62 €/m². Der Mittelwert beträgt **0,49 €**. Unter diesen Umständen ist anzunehmen, dass der Überbau, ob als Überbaurente oder als Abkaufverpflichtung, keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks ausübt, da die Höhe der Rente bzw. der Betrag für einen Abkauf mit weniger als ca. 100 € nicht mehr plausibel wägbar ist.

4.3.10 Ergebnis des Sachwertverfahrens

Der marktangepasste Sachwert beträgt:

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	216.320 €
-	Kalkulatorische Wertminderung für Ertüchtigung/Modernisierung	-170.000 €
-	Wertminderung für Grundstücksherrichtung, Entsorgung und Efeu	-10.000 €
=	marktangepasster Sachwert des Grundstücks	36.320 €
	gerundet	36.000 €
=		

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 beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Kaisborstel	17	1	542 m ²

Lage: Dorfstraße 18, in 25572 Ecklak, zum Wertermittlungsstichtag am 12.06.2025:

36.000,00 €

- sechs - und - dreißig - 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.



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 Richtlinien⁸:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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. 2014
- 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 06/2025, 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.

⁸ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

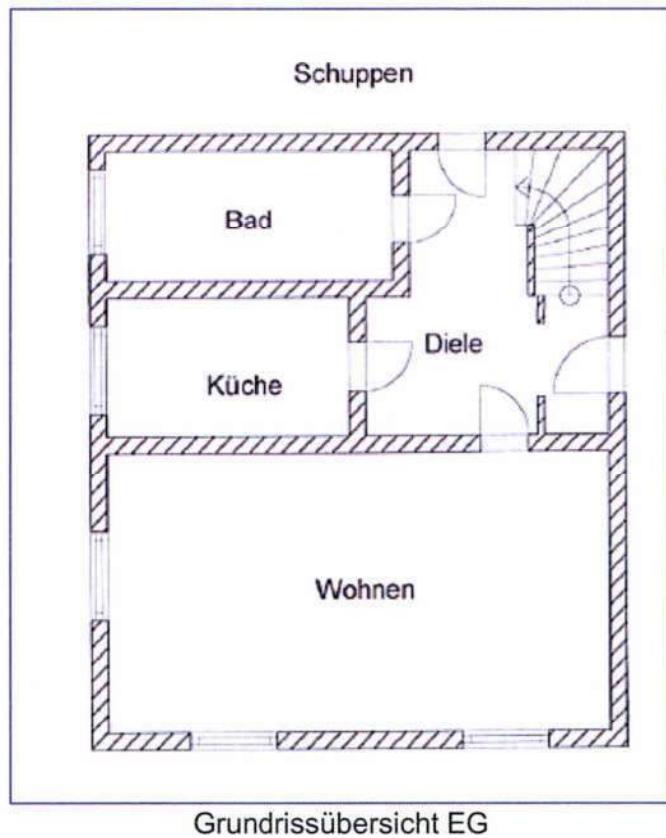
Nr. 1 Bruttogrundflächen

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	8,00		9,50		76,00	
+ Erdgeschoss	8,00		9,50		76,00	
Summe Wohngebäude						152,00

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

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

Nr. 2 Erdgeschoßgrundriss



Grundrissübersicht EG

Grundriss auf Grundlage einer überschlägigen örtlichen Messung. Konstruktive Details wurden nicht berücksichtigt oder Übermessen. Fenster und Türen wurden willkürlich gesetzt. Insoweit dient die Zeichnung vorrangig als einfache Gliederungsübersicht im Rahmen dieses Gutachtens.

Nr. 3 Baulastenauskunft



Kreis Steinburg

Der Landrat

Kreis Steinburg - Der Landrat | Postfach 1632 | D - 25506 Itzehoe

Herrn
Gerhard Hautmann
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Amt
Kreisbauamt
Bauverwaltungsabteilung

Beauftragte
Langer Peter 27a
25524 Itzehoe

Ansprechpartner

Itzehoe, den 25.02.2025

Systemaktenzeichen:	Mein Zeichen:	Eingangsdatum:
390/25	048/010/018	24.02.2025

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Grundstück: Kaisborstel, Dorfstraße 18
Katasterdaten: Gemarkung Kaisborstel, Flur 1, Flurstück 31

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

Postanschrift:
Kreis Steinburg – Der Landrat
Viktoriastr. 16-18
D – 25524 Itzehoe

Besuchzeiten

Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

www.steinburg.de

De-Mail:
Info@steinburg.sh-kommunen.de-mail.de
(De-Mail-Konto erforderlich)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

das vorbezeichnete Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg mit **keiner** Baulast belegt.

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Ostsüdost



Blick in den ostnordöstlichen Gartenbereich



Blick zur Dorfstraße nach Südosten



Straßenansicht von Südosten



Beispiel marodes Holzfenster



Ansicht von Süden



Blick in den südwestlichen Gartenbereich



Ansicht Schuppengebäude



Ansicht Schuppengebäude



Ansicht Schuppengebäude



Hausansicht von Südwesten



Straßenansicht von Südwesten