



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Außenbereichsgrundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Klein Kampen 6, 25554 Dammfleth



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 35/25
Ortstermin	14.01.2026
Bewertungstichtag	14.01.2026
Erstellungstag	20.02.2026
Verkehrswert	34.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen	3
2. Umfang.....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen.....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1. Baurecht.....	7
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	8
9.4. Denkmalschutz.....	8
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	8
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	9
10. Lagemerkmale.....	10
10.1. Großräumige Lage.....	10
10.2. Kleinräumige Lage.....	10
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1. Flächen und Maße	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	15
14.1. Bodenwertermittlung	17
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
16. Verkehrswert (Marktwert).....	21
Fotos	22-39

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Lageplan und Grundriss Garage
5. City Basics Dammfleth

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	54

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 10.12.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Dammfleth Blatt 54 im Bestandsverzeichnis Nr. 2 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise im Außenbereich. Das Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Es verfügt über eine Wohn- /Nutzfläche von ca. 200 m². Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich eine massive Garage, eine Holzgarage und zwei Holzschuppen. Die Gebäude sind seit längerer Zeit nicht mehr in Benutzung und sie werden als nicht erhaltenswürdig und abgängig beurteilt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine Neubebauung nur unter besonderen, erschwerten Bedingungen möglich. Da bestehende Gebäude Bestandsschutz haben, wird von einem Erhalt und der Sanierung des Wohnhauses ausgegangen. Würde das Wohnhaus abgerissen werden, dürfte eine Neubebauung auf diesem Grundstück nicht erfolgen und das Grundstück sinkt in der Entwicklungsstufe auf den Wert von Grünland.

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 35/25
Gläubigerin	ING-DiBa AG, vertreten durch d. Vorstand, Expertise 2, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt am Main, Gz.: Kt-Nr. 2008841158
Schuldner	

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Dammfleth	Blatt	54
--------------------	---------	----------------------	-----------	--------------	----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2		Dammfleth	016	20/1	Gebäude- und Freifläche, Klein Kampen 6	986

Lage	Klein Kampen 6, 25554 Dammfleth
Eingetragener Eigentümer	– verstorben (gem. Grundbuchauszug vom 04.11.25)
Bewertungsobjekt	Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Wohnfläche ca.	201 m ²
Nutzfläche	Garage, Holzgarage, Schuppen, Pavillon
Nutzer	Leerstand
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Bewertungsverfahren	Vergleichswertverfahren im mittelbaren Vergleich über Bodenrichtwerte
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert	34.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Auftragsdatum	12.12.2025	
Auftragseingang	15.12.2025	
1. Besuchsankündigung	15.12.2025	für 14.01.2026
Besichtigungsdatum	14.01.2026	
Bewertungstichtag	14.01.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Mitarbeiter eines Schlüsseldienstes Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Dammfleth	Blatt	54
-------------	---------	---------------	-----------	-------	----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2		Dammfleth	016	20/1	Gebäude- und Freifläche, Klein Kampen 6	986

Erste Abteilung

Eingetragener Eigentümer – verstorben (gem. Grundbuchauszug vom 04.11.25)

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Keine

Dritte Abteilung²

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Leerstand – Die Immobilie steht seit mindestens 2 Jahren leer

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung Kein B-Plan-Gebiet.

Die Einstufung für dieses Grundstück erfolgt nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) - Außenbereich.

Außenbereichsgrundstücke dieser Art sind sogenannte Privilegierten-Grundstücke für die Nutzung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die Nutzungen und Bebauungen sind daher nur eingeschränkt und betriebs-spezifisch zulässig.

Angaben gemäß Auskunft des Amtes Wilstermarsch.

Die Gebäude genießen Bestandsschutz, wenn sie seinerzeit rechtmäßig auf dem Grundstück errichtet wurden. Zukünftige Eigentümer – auch Privatpersonen – dürfen das Objekt in unveränderter Form fortnutzen. Jedoch sind bauliche Veränderungen, Erweiterungen und andere Um- und Ausbauten nur außenbereichsverträglich zulässig und unterliegen strengen Vorgaben gem. §35 BauGB. Bei einem Abriss des Gebäudes muss davon

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

ausgegangen werden, dass eine Neubebauung aller Wahrscheinlichkeit den Bestimmungen des §35 BauGB entgegenstehen und nicht zulässig sind.

Entwicklungszustand

Außenbereich gemäß §35 BauGB

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Wilstermarsch, ,
und , sind für das Bewertungsgrundstück
keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz oder nach
BauGB rückständig. Darüber hinaus bestehen keine offenen Forderungen.

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 06.01.2026 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

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

Einstufung

Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 15.01.2026) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

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

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 06.01.2026 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 08.01.2026 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass sich das angefragte Grundstück im sogenannten Prüfverzeichnis P1 befindet, d.h. es liegen Hinweise auf eine mögliche umweltrelevante Nutzung vor, deren Bewertung durch die untere Bodenschutzbehörde jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Weil keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, erfolgt keine wertrelevante Berücksichtigung.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.
Dichtheitsprüfung	Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss. In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen. Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Das Grundstück ist nicht an ein öffentliches Abwassernetz angeschlossen. Es verfügt über eine eigene Kläranlage, deren Funktion nicht überprüft wurde. Von einer Überprüfung der Dichtigkeit der Abwasserleitungen vom Haus zur Kläranlage ist nichts bekannt.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein												
Kreis	Steinburg												
Ort und Einwohner	Dammfleth, rd. 290 Einwohner												
Ortsbeschreibung	Dammfleth ist eine kleinere Gemeinde im Landkreis Steinburg und ist ca. 6 km südlich von Wilster gelegen. Der nordöstlichste Zufluss der Elbe, die Stör, ist etwa 1,5 km von Dammfleth entfernt. Dammfleth wurde 1983 „Modellgemeinde für Landschaftspflege“, weshalb etliche Biotope und Anpflanzungen vorhanden sind. In den letzten Jahren sind in der Gemeinde zwei Windparks entstanden.												
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Mitte zur A 23 mit Verbindung Richtung Hamburg/Heide ca. 13 km entfernt. Bundesstraßenanbindung über die B 5 Richtung Brunsbüttel/ Itzehoe ca. 5 km entfernt.												
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr><td>Itzehoe</td><td>12 km</td></tr> <tr><td>Elmshorn</td><td>33 km</td></tr> <tr><td>Pinneberg</td><td>52 km</td></tr> <tr><td>Neumünster</td><td>55 km</td></tr> <tr><td>HH-Innenstadt</td><td>72 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>86 km</td></tr> </table>	Itzehoe	12 km	Elmshorn	33 km	Pinneberg	52 km	Neumünster	55 km	HH-Innenstadt	72 km	Kiel	86 km
Itzehoe	12 km												
Elmshorn	33 km												
Pinneberg	52 km												
Neumünster	55 km												
HH-Innenstadt	72 km												
Kiel	86 km												
ÖPNV	Dammfleth ist über die Buslinien 6610, 6620, 6621 und 6624 angebunden. Es bestehen Umsteigemöglichkeiten in Itzehoe oder Wilster.												
Wirtschaft	Die Gemeinde ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben der Landwirtschaft sind einige mittelständische Unternehmen sowie ein größerer Futtermittelbetrieb angesiedelt.												

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Außenbereichslage mit Splittersiedlungscharakter in gering ausgebauter Gemeindestraße im südöstlichen Bereich Dammfleths
Schulen	Die Schulen sowie Kindertagesstätten werden überwiegend in Wilster besucht.
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Wilster.
Freizeit	Freiwillige Feuerwehr Dammfleth. Ansonsten Nutzung der Sportstätten und kulturellen Einrichtungen in Wilster und umliegenden Gemeinden und Städten.

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechtwinklige Trapezform mit einer Grundstücksbreite von ca. 32 m und Tiefe von ca. 31 m i.M. Das Wohnhaus befindet sich auf der hinteren Grundstückshälfte. Die Zufahrt erfolgt von Osten. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude.
Erschließung	Die Straße Klein Kampen ist ca. 5 m breit, asphaltiert, ohne Hochborde, keine Gehwege, keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse	Strom, Wasser, Entwässerung über Kleinkläranlage
Befestigungen	Um das Haus unterschiedliche Befestigungen in Rotstein- oder Waschbetonplatten, Auffahrt zur Holzgarage asphaltiert, ansonsten Betonverbundsteinpflaster – tlw. stark versackt
Umfriedungen	Keine Umfriedungen, offen zu den Nachbargrundstücken, auf der linken Seite verläuft ein Graben.
Außenanlagen	Überwiegend Wildwuchs, Büsche und Sträucher, Laubbäume
Wohnumfeld	Ländliche Alleinlage mit Splittersiedlungscharakter, umliegend Resthöfe und vereinzelt Einfamilienhäuser. Das Grundstück ist von 3 Seiten umgeben von Grünland.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist nicht unterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Wirtschaftstrakt, ein Badezimmer, ein Flur und eine Diele, in der sich die Heizungsanlage befindet. Bis auf das Schlafzimmer, welches über das Wohnzimmer erreichbar ist, gehen alle Zimmer vom Flur oder von der Diele ab. Bis auf das Schlafzimmer sind dementsprechend keine gefangenen Räume vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Zimmer, ein kleines Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein Flur. Alle Zimmer gehen vom Flur ab. Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Eine 2. Treppe ins Dachgeschoss wurde entfernt.								
Baujahr/Baugenehmigungen	Das Ursprungsbaupjahr des Hauses ist unbekannt Es sind keine Angaben über den Bau des Einfamilienhauses in der behördlichen Bauakte vorhanden. Bei älteren Objekten kann es vorkommen, dass keine Unterlagen mehr vorhanden sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Haus seinerzeit zulässig im Außenbereich errichtet wurde. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">02.07.1974</td><td>BG Erneuerung von zwei Außenwänden und Einbau von neuen Fenstern</td></tr> <tr> <td>08.06.1983</td><td>BG Nutzungsänderung Pension zur Arztpraxis im EG</td></tr> <tr> <td>24.11.1986</td><td>BG Neubau einer Garage</td></tr> <tr> <td>12.08.1996</td><td>Neubau eines Carports</td></tr> </table>	02.07.1974	BG Erneuerung von zwei Außenwänden und Einbau von neuen Fenstern	08.06.1983	BG Nutzungsänderung Pension zur Arztpraxis im EG	24.11.1986	BG Neubau einer Garage	12.08.1996	Neubau eines Carports
02.07.1974	BG Erneuerung von zwei Außenwänden und Einbau von neuen Fenstern								
08.06.1983	BG Nutzungsänderung Pension zur Arztpraxis im EG								
24.11.1986	BG Neubau einer Garage								
12.08.1996	Neubau eines Carports								

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6).

Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Innerhalb des Hauses ist ein Wirtschaftstrakt mit einer Größe von ca. 31 m² mit einem einfacheren Ausbau vorhanden, der hier nicht gesondert ausgewiesen wird und in der Wohnfläche enthalten ist.

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

Wohnfläche	Erdgeschoss	156,83 x 0,8	=	125,46 m ²
	Dachgeschoss	156,83 x 0,8 x 0,6	=	<u>75,28 m²</u>
	Wohnfläche gesamt		=	<u>200,74 m²</u>
Nutzflächen	Garage massiv ca.			13 m ²
	Holzgarage (als Carport genehmigt) ca.			25 m ²
	Schuppen ca.			10 m ²
	Pavillon ca.			5 m ²
Bruttogrundflächen	<u>Wohnhaus</u>			
	Erdgeschoss	13,015 x 12,05	=	156,83 m ²
	Dachgeschoss	13,015 x 12,05	=	<u>156,83 m²</u>
	BGF gesamt			<u>313,66 m²</u>
	Massive <u>Garage</u>	4,99 x 3,49	=	<u>17,42 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung lag nicht vor. In der behördlichen Bauakte war nur ein Grundriss des Erdgeschosses von 1974. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Rotklinker, hell gefugt – tlw. sind die Fugen ausgewaschen und das Mauerwerk leicht rissig
Dach/Dachdeckung	Satteldach mit Krüppelwalmen, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, holzverschalte Schleppdachgaube - morsch
Treppe ins DG	Offene Holzwangentreppe
Haustür	Holztür mit Butzensprossenverglasung – tlw. gerissen, davor Eingangsüberdachung auf einer Länge von ca. 6,00 m in Holzkonstruktion
Seiteneingangstür	Holztür mit Ornamentverglasung
Fenster	Isolierverglaste Hartholzfenster (vermutlich aus den 1970er Jahren)
Heizung	Ölbefeuerte BUDERUS-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (älteres Baujahr), Flachheizkörper mit Thermostaten – tlw. rostig, Leitungen verlaufen auf Putz. Die Heizung scheint seit längerer Zeit außer Betrieb. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Heizung nicht mehr betriebsfähig ist.

Erdgeschoss

Flur	Beige, quadratische Bodenfliesen, Wände mit Riemchenklinkerverkleidung, dunkel vertäfelte Decke
Schmales Zimmer	Rechts neben der Haustür gelegen, rötlicher Teppichboden, älteres, doppelverglastes Fenster, holzvertäfelte Decke
Diele	Helle quadratische Bodenfliesen, holzvertäfelte Decke, teilvertäfelte Wände, Glasbausteinfenster Von der Diele führt eine offene Holzwangentreppe ins Dachgeschoss, außerdem steht hier die Heizungsanlage frei im Raum. Es befindet sich hier weiter der Hauptstromanschluss mit Zählern und Sicherungen (Kippsicherung und FI-Schutzschalter).
Badezimmer	Roséfarbene Bodenfliesen, helle Wandteilstfliesung, darüber Vertäfelung, Decke hell paneelt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Wanne Insgesamt befindet sich das Badezimmer in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand.
Küche	Quadratische Bodenfliesen – verbraucht, Decke und Wände oberhalb der Wandteilstfliesung holzvertäfelt, ca. 1,20 m hohes, beiges Fliesenschild, ältere Einbauten – kein Restwert
Wohn-/Esszimmer	Laminatfußboden, Kaminofen, dunkel holzvertäfelte Decke, naturfarben vertäfelte Wände, hier isolierverglaste Hartholzfenster (von 1993)
Schlafzimmer	Abgehend vom Wohnzimmer (gefangener Raum), eine Stufe höher gelegen, PVC-Fußboden, eine Wand holzvertäfelt, undichtiges Fenster

Wirtschaftstrakt Genutzt als Abstell-/Tankraum. Geglätteter Betonfußboden, einfaches Kunststofffenster, zwei Kunststoffbatterietanks, Ausgangsmöglichkeit zu einem weiteren Flur

Seitlicher Eingangsflur Hell gefliest

Von hier aus führte ursprünglich eine Treppe ins Dachgeschoss. Diese wurde entfernt.

Dachgeschoss

Großer Vorraum Von hier Treppe ins EG - kein Geländer zum Treppenabgang, große Gaube, rötlicher Teppichboden, Holzvertäfelte Wände und Decken, Fenster mit niedriger Brüstungshöhe, ohne Absicherung, manueller Außenrollladen

Küche PVC-Fußboden, paneelte Decke, VELUX-Dachflächenfenster, Dachschrägung und eine Wand paneelt, Einbauküchenzeile mit Spüle, Backofen und Cerankochfeld – sehr einfach und kein Restwert

Kleines Zimmer Bräunlicher Teppichboden, VELUX-Dachflächenfenster

Flur Vor dem stillgelegten Treppenabgang, PVC-Fußboden, Holzvertäfelte Decken und Wände

Bad PVC-Fußboden, Decken und Wände teilweise paneelt und teilweise grüne Wandfliesen bis auf ca. 1,20 m Höhe, Stand-WC, Waschbecken

Es ist eine Badewanne vorhanden. Diese ist jedoch nicht eingebaut und wurde auf dem Boden abgestellt. Das Bad ist sanierungsbedürftig.

Raum beim Treppenabgang Rotbrauner Teppichboden, zwei Fenster in der Gaube, Decken unterschiedlich Holzvertäfelt und mit Fasebrettern verkleidet

Nebengebäude

Schuppen Holzständerkonstruktion, waagerechte Holzschalung, Reeteindeckung, ca. 3,00 m x 4,00 m

Sechseckiger Schuppen Pavillonartig, senkrechte Holzschalung, Reeteindeckung, Betonfußboden

Holzgarage 2 Einstellplätze, senkrechte Holzschalung, Flachdach mit Trapezblecheindeckung, Betonfußboden, Doppelflügelholztür, rückwärtige, einfache Holztür – kein Restwert

Die Stirnhölzer an den Garagenkanten sind morsch.

Garage Massivbauweise, Satteldach, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Stahlschwingtor, Betonfußboden, rückwärtig Fenster zum Garten – marode

Hier befindet sich die Technik für die Kleinkläranlage im Dreikammersystem. Ob diese wieder in Betrieb genommen werden kann, ist nicht bekannt.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Bodenbeläge, Fenster, Türen sowie weitere Einbauten sind verbraucht. Eine der beiden Treppen ins Dachgeschoss wurde entfernt, die Heizkörper sind zum Teil rostig. Feuchtigkeits- sowie Schimmelercheinungen lassen sich in mehreren Räumen feststellen. Das Badezimmer des Dachgeschosses ist nicht funktionstüchtig und das Badezimmer im Erdgeschoss modernisierungsbedürftig. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen und aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswerten Zustand.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich in der Gemeinde Dammfleth in gering besiedelter ländlicher Lage. Im Umfeld befinden sich fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen mit Wohnhäusern und Gehöften. Die Erschließung erfolgt über eine gering ausgebaute Straße. Wer gerne ruhig wohnt und die Abgeschlossenheit mag, der ist hier richtig. Ansonsten ist die Infrastruktur unterdurchschnittlich hinsichtlich Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten und auch der Schulwege, man ist auf ein motorisiertes Fahrzeug angewiesen.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf umfangreiche Sanierungsinvestitionen einstellen zur Herstellung eines zeitgemäßen Standards, auch aus energetischer und technischer Sicht. Wenn sich herausstellt, dass das Haus nicht erhalten werden kann und die Kosten der Sanierungsmaßnahmen übermäßig steigen, kann es dazu führen, dass sich auch der Bodenwert drastisch ändert und auf den Wert von Grünland absenkt, weil eine Neubebauung nicht mehr zulässig ist.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Bewertungsobjekt ist frei lieferbar und nicht vermietet. Es bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Das Grundstück unterliegt den restriktiven Regelungen des § 35 BauGB. Eine gesicherte bauliche Entwicklungsperspektive besteht außerhalb privilegierter Tatbestände grundsätzlich nicht. Die weitere Nutzungsmöglichkeit ist daher maßgeblich vom Fortbestand des rechtmäßigen Bestandes abhängig. Das Objekt eignet sich für Individualisten und Handwerker bzw. handwerklich begabte, die viele Arbeiten möglicherweise in Eigenleistung erbringen können. Insgesamt ist von einer schwachen Nachfrage nach Objekten dieses Zustands und dieser Beschaffenheit im Außenbereich auszugehen, weshalb die Marktchancen als stark eingeschränkten angesehen werden.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Einfamilienhäuser können grundsätzlich in allen drei Verfahren bewertet werden.

Im Kap. 15 - Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer - wird beschrieben, dass die Gebäude nicht erhaltenswürdig sind, aber zum Erhalt des Bodenwertes von bebauten Außenbereichsgrundstücken saniert werden müssten.

In diesem besonderen Fall der Lage im Außenbereich und des abgängigen Zustands, wird der Wert des Grundstücks über das Vergleichswertverfahren im mittelbaren Vergleich über Bodenrichtwerte abgeleitet. Das Ertrags- und Sachwertverfahren entfällt.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Dammfleth
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 35 BauGB
Bodenrichtwertnummer	023BW035
Bodenrichtwert	30 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Außenbereich
Fläche	1.500 m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁴

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 986 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 1.500 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt			
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter			
Formel = $7,492 \times^{-3072}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
1.500 m ²	30 €/m ²	986 m ²	34 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $34 \text{ €/m}^2 / 30 \text{ €/m}^2 = 1,133$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			30,00 €	Außenbereich
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	14.01.2026	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	ländl. n. §35 BauGB	ländl. n. §35 BauGB	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,133	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Außenbereich	ja	ja	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			34,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	986	33.524,00 €	
Bodenwert rd.			34.000,00 €	

⁴ Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: Nicht bekannt
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer – rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 0 Jahre

Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Unabhängig von der rechnerischen Restnutzungsdauer wird das Gebäude aufgrund des vorgefundenen Zustands als völlig abgängig und aus wirtschaftlicher Sicht als nicht erhaltenswürdig beurteilt.

Die Voraussetzung nach §35 BauGB zu einer Neubebauung nach Abriss sind nicht gegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude Bestandsschutz genießen, wenn sie seinerzeit rechtmäßig auf dem Grundstück errichtet wurden. Zukünftige Eigentümer – auch Privatpersonen – dürfen das Objekt in unveränderter Form fortnutzen. Jedoch sind bauliche Veränderungen, Erweiterungen und andere Um- und Ausbauten nur außenbereichsverträglich zulässig und unterliegen strengen Vorgaben.

Bei Abriss des Gebäudes würde sich der Status des Grundstücks von Bauland zu Grünland zurückentwickeln.

Um diesen Wertverfall des Bodens zu verhindern, müssten Käufer an der Bebauung festhalten und eine Totalsanierung durchführen, um das Haus zu Wohnzwecken nutzen zu können (Bestandsschutz).

Bei dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen saniert und so den Bodenwert für Wohnbebauung im Außenbereich weiterhin erhält.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem reinen Bodenwert im mittelbaren Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte. Sämtliche baulichen Anlagen werden auf Grund des Zustands wertneutral und damit zu null Euro berücksichtigen.

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

16. Verkehrswert (Marktwert)

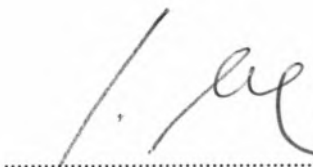
Die Wertermittlung für das mit einem abgängigen Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück im Außenbereich, eingetragen im Grundbuch von Dammfleth Blatt 54, erfolgte im Vergleichswertverfahren im mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte.

Zur Sicherung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich wird aufgrund des Zustands der Gebäude und der zu erwartenden Sanierungskosten die Bebauung mit 0 € bewertet und der Bodenwert bildet den Verkehrswert.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte - gerundet auf 1 Tsd. € - zu:

34.000,00 €

(in Worten: vierunddreißigtausend Euro)


Torsten Kühl



Uetersen, 20.02.2026 tk/kk



1.

Straßenansicht



2.

Dito



3.

Dito



4.

Vorderansicht



5.

Westansicht – ehemal. Terrasse



6.

Südansicht



7.

Überdachter Eingangsbereich



8.

Überdachung zw. Wohnhaus u. Garage



9.

Überdachter Weg zum Hauseingang



10. Dito



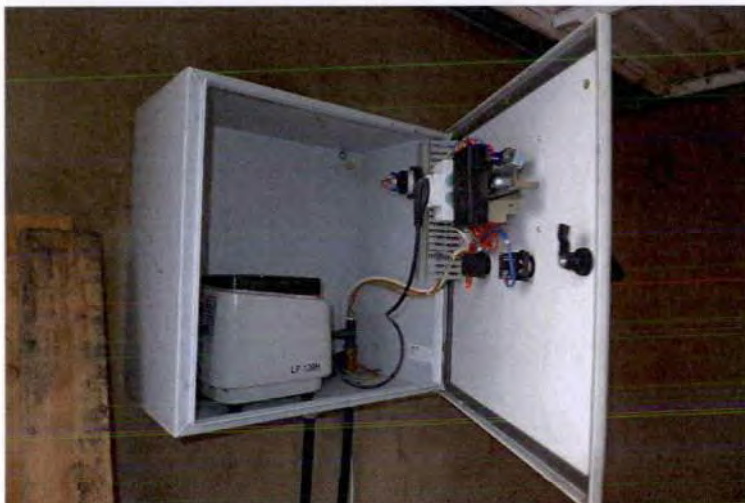
11. Eingangstür



12. Garage



13. Garage – innen



14. Kläranlagentechnik i. d. Garage



15. Nebengebäude



16.

Dito



17.

Dito



18.

Holzgarage innen



19.

Dito



20.

Blick auf landwirtschaftliche Flächen



21.

Öltank im Wirtschaftstrakt



25. Küche EG



26. Dito



27. Zustand Fußboden



28. Diele mit Heizung



29. Dito



30. Bad EG



31.

Dito



32.

Wohnzimmer



33.

Dito mit Kaminofen



34. Dito



35. Marode Fenster /Feuchtigkeit



36. Dito



37. Dito



38. Haustür



39. Schlafzimmer EG



40.

Eingang/Flur



41.

Zimmer



42.

Dito



43. Sicherungen/Zähler



44. Diele/Treppe ins DG



45. Flur DG - ohne Geländer



46.

Offenes Zimmer zur Treppe



47.

Zimmer DG



48.

Dito



49.

Küche DG



50.

Dito



51.

Zimmer DG



52. Bad DG



53. Dito



54. Entfernte Treppe DG

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25554 Dammfleth, Klein Kampen 6



Geoport



13.02.2026 | 04033030 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.12.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 20/1
Flur: 16
Gemarkung: Dammfleth

Gemeinde: Dammfleth
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

E-Mail: Poststelle-(Flurkarte 1 : 1.000)



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 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).

Baunäussichtlich geprüft u. genehmigt:
Itzehoe, den 2. 7. 74

Der Landrat

des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde

Überantwortet

Grundriß

zum

Bauvorhaben

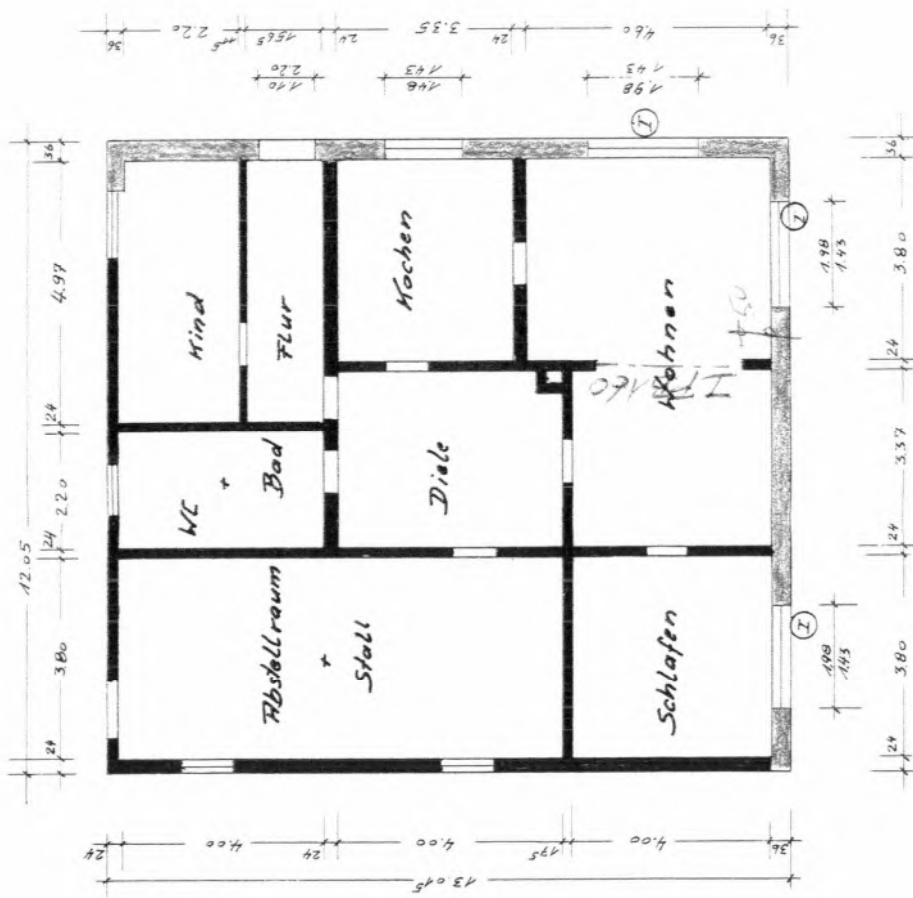
von

Beidenfleth, M. Kampen

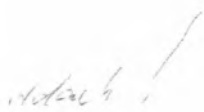
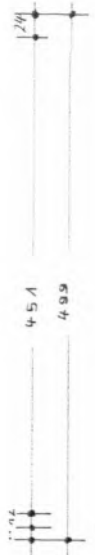
Der Bauherr:

Der Planverfasser:

den 22. Mai 1974



Lagepla



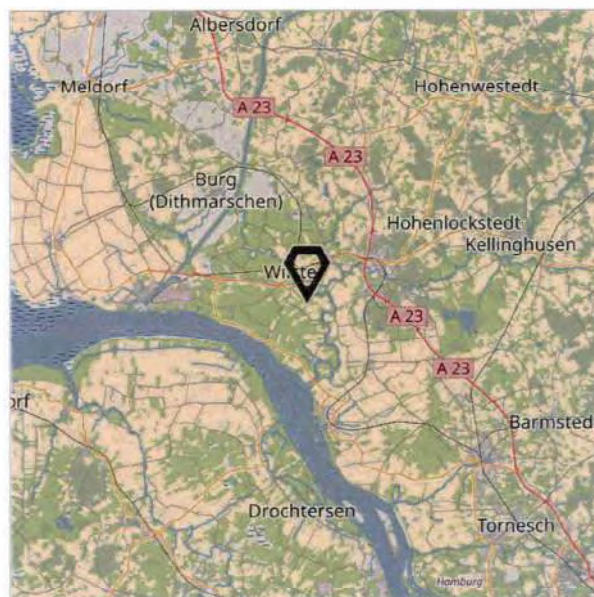
Neubau einer Garage M1:50	
Bauherr:	
Architekt u. Statik	
Beidenfeld, 6.11.86	
der Bauherr:	

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (265)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25554
Gemeindeschlüssel	01061023

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

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

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



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026