

Sachverständigenbüro

## Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe  
Aktenzeichen: 28 K 36/24  
Gutachten Nr.: 035/2025  
Erstelldatum: 07.04.2025

- ❖ 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

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks Elredefleth 3, in 25572 Sankt Margarethen



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 24.03.2025

# 180.000,00 €

- ein - hundert - und - achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 2 von 2 -

**Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
1.	<b>Auskünfte .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Großräumige Lage .....	7
2.2	Kurze Ortsbeschreibung .....	7
2.3	Kleinräumige Lage .....	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften .....	10
3.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2.	Wohngebäude .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen .....	13
3.2.3	Konstruktion .....	13
3.2.4	Gebäudeausbau .....	14
3.2.5	Gebäudestandard (NHK 2010) .....	14
3.2.6	Baulicher Zustand .....	15
3.3	Nebengebäude .....	15
3.4	Außenanlagen .....	15
3.5	Gesamteinschätzung .....	15
4.	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>17</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks .....	18
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung .....	18
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks .....	18
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks .....	19
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts .....	19
4.3.	Sachwertverfahren .....	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes .....	20
4.3.3	Baupreisindex .....	21
4.3.4	Alterswertminderung .....	21
4.3.5	Außenanlagen .....	22
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts .....	22
4.3.7	Marktanpassung .....	23
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert .....	23
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	24
4.5	Risikoabschlag .....	24
4.5	Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	25
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>26</b>
	Anlagen .....	28
Nr. 1	Bruttogrundfläche (BGF) .....	28
Nr. 2	Bauzeichnungen (unmaßstäblich) .....	29
Nr. 3	Wohnflächenberechnung .....	31
Nr. 4	Bilder .....	32
Nr. 5	Baulastenauskunft .....	33
Nr. 6	Sachwertfaktor .....	34

## I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

### 1. Auskünfte

- a.) Zu Miet- oder Pachtverhältnissen liegen keine Angaben vor.
- b.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- c.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- d.) Zu einem Energieausweis liegen keine Informationen vor.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.
- g.) Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister ist  
25524 Heiligenstedten;

### Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Den Eigentümern wurde per Einwurfeinschreiben eine örtliche Aufnahme für am 10.03.2025 und ersatzweise am 24.03.2025 postalisch angekündigt. Zu den Terminen wurden weder die Eigentümer noch ein von diesen bestellter Vertreter vor Ort angetroffen. Deshalb erfolgt die Erstattung des Gutachtens auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein und auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen. Es wird ausdrücklich auf entsprechende Unwägbarkeiten und Unschärfen hingewiesen.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet der etwa 810 Einwohner zählenden Gemeinde Sankt Margarethen im westlichen Kreisgebiet des Kreises Steinburg in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Die Eckdaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	807 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (01.01.2024)	70 €/m <sup>2</sup> (Richtwertgröße 800 m <sup>2</sup> )
Angepasster Bodenwert	56.490 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage (Nordmarkhaus)
Anzahl Wohnungen	1
Baujahr (geschätzt)	ca. 1983 - 1984
Nachhaltige Maßnahmen	wurden nicht bekannt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	rd. 39 Jahre
Baulicher Zustand	äußerlich unterdurchschnittlich
Gesamteindruck	unterdurchschnittlich
Wohnfläche lt. Bauakte ca.	154 m <sup>2</sup>
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	284.441 €
in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.	1.847 €
Bodenanteil des Baugrundstücks ca.	19,9 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Markttoleranz der Bauweise -15%	42.666 €
Abschlag für Schadstoffgutachten	-5.000 €
Risikoabschlag wg. Unzugänglichkeit -20%	56.888 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>180.000 €</b>

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe	
Beschluss vom:	14.01.2025	
Bewertungsstichtag:	24.03.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Sankt Margarethen 369 1 Sankt Margarethen 10 85/11 Gebäude- und Freifläche Elredefleth 3 807 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	1. 2.1 2.2	in Erbengemeinschaft -Anteil ½ -
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 10.03.2025 und am 24.03.2025 von außerhalb der Grundstücksgrenzen durchgeführt. Am 10.03.2025 waren ein Vertreter der Gläubigerin und der Unterzeichner anwesend. Am 24.03.2025 erfolgte die örtliche Aufnahme durch den Unterzeichner. Das Grundstück und die Gebäude waren nicht zugänglich.	
Unterlagen und Informationen:	Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchablichtung vom 27.01.2025 (Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II)</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.12.2024</li></ul>	

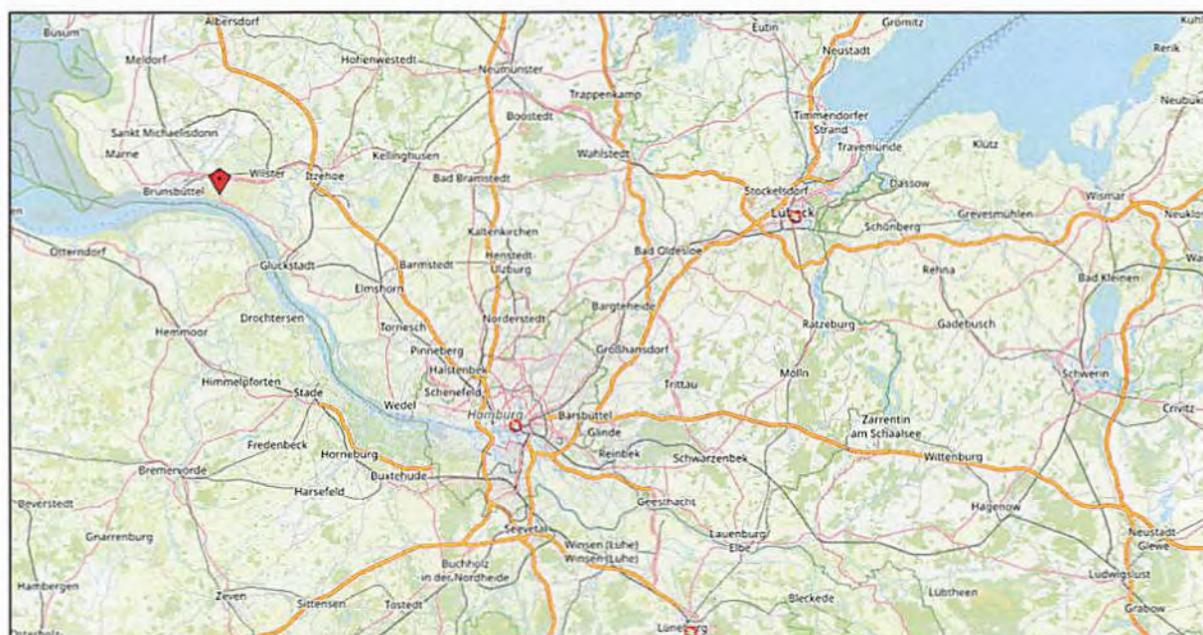
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023.
- Bauunterlagen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Steinburg
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.).
- Sachwertfaktor vom Marktdatenshop Sprengnetter

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein												
Kreis:	Steinburg												
Amt:	Wilstermarsch												
Gemeinde/Einwohner:	Sankt Margarethen im Amt Wilstermarsch												
Überörtliche Anbindung:	Die Gemeinde liegt an der B 431 (B5 – Elmshorn). Anschluss an die A 23 (AS Itzehoe Mitte). Fährverbindung über die Elbe von Glückstadt Wischhafen; Fährverbindung über den NOK in Brunsbüttel. Anschluss an das Schienennetz der Bahn in Glückstadt; regionaler und örtlicher ÖPNV über Busverbindungen.												
Entfernungen:	<table> <tr> <td>Kreisstadt Itzehoe</td> <td>ca.</td> <td>18 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt Kiel</td> <td>ca.</td> <td>93 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg</td> <td>ca.</td> <td>75 km</td> </tr> <tr> <td>Brunsbüttel (über die B 5)</td> <td>ca.</td> <td>17 km</td> </tr> </table>	Kreisstadt Itzehoe	ca.	18 km	Landeshauptstadt Kiel	ca.	93 km	Hamburg	ca.	75 km	Brunsbüttel (über die B 5)	ca.	17 km
Kreisstadt Itzehoe	ca.	18 km											
Landeshauptstadt Kiel	ca.	93 km											
Hamburg	ca.	75 km											
Brunsbüttel (über die B 5)	ca.	17 km											



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

### 2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Gemeinde gehört zum Amt Wilstermarsch in der Metropolregion Hamburg. Im Ort gibt es ein kleines Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei, eine Grundschule und eine Kita. Die weitergehende Versorgung erfolgt über die Kreisstadt Itzehoe, die Stadt Glückstadt oder die Stadt Brunsbüttel (Dithmarschen). Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Landwirtschaft und Handwerksbetriebe. Das örtliche Umfeld und die Nähe zur Elbe bieten gute Naherholungsmöglichkeiten.

### 2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Elredefleth 3

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.



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

## 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	Abt. II: keine werterheblichen Eintragungen Abt. III: 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 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elredefleth.
Bauordnungsrecht:	Die Baugenehmigung erfolgt am 29.07.1983 unter dem Aktenzeichen Kreis Steinburg 095/016/003
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts des Kreises Steinburg vom 19.02.2025 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belegt.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

### 2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Von Norden nach Süden.
Grundstücksgestalt:	Leicht unregelmäßig mit einer Rundung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
Topografie:	Nahezu eben
Grundstücksgröße:	807 m <sup>2</sup>  Breite gesamt: ca. 30 m  Tiefe gesamt: ca. 28 m
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über von Norden über die Straße Elredefleth.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation.
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

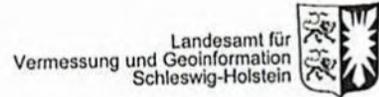
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

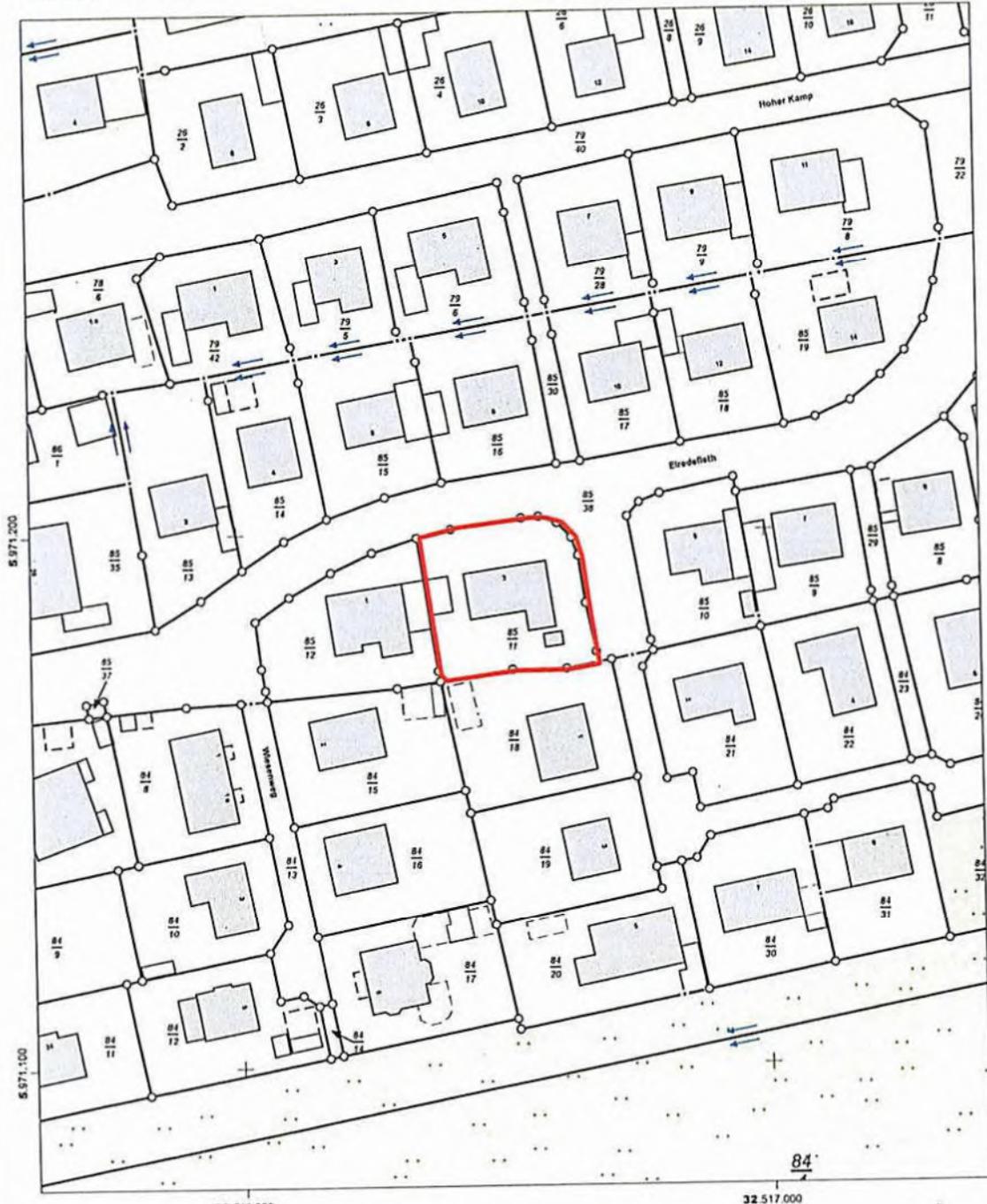
Erstellt am 30.12.2024

Flurstück: 85/11  
Flur: 10  
Gemarkung: Sankt Margarethen

Gemeinde: Sankt Margarethen  
Kreis: Steinburg



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



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).

Auszug aus der Liegenschaftskarte

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die Unzugänglichkeit des Grundstücks und der Gebäude hingewiesen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

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

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

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

## 3.2. Wohngebäude

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus mit (teil)ausgebautem Dachgeschoss.
Außenansicht:	Heller Verblender
Baualtersklasse ca.:	1984
Veränderungen:	Anhaltspunkte liegen nicht vor.

### 3.2.2 Erschließung, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Hauseingang von Norden.
Raumaufteilung:	<p>Erdgeschoss: Nach den verfügbaren Bauvorlagen gliedert sich das Erdgeschoss in Diele, Gäste-WC, Heizungsraum mit Öllager, Bad, Flur, Schlafzimmer, Wohn-Esszimmer und eine Küche. Vom Wohnzimmer führt eine Tür auf eine Terrasse nach Süden.</p> <p>Dachgeschoss: Flur und Loggia nach Westen.</p>
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen insgesamt rd. 154 m <sup>2</sup> .
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche wurde nach den Bauzeichnungen mit 332 m <sup>2</sup> (DIN 277/2005) errechnet.

### 3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Nordmark Fertighausbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Vorgefertigte Plattenelemente mit Verblendung
Innenwände:	Vorgefertigte Plattenelemente mit Gipskartonbeplankung.
Decke:	Balkenlage mit mineralischer Dämmung

Dach: Walmdach (40°) mit Pfanneneindeckung. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

### 3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster: Baualtersgemäße Holzfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung und Außenjalousien; Dachflächenfenster

Eingangstür(en): Holztür mit Glasausschnitten

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung (Mahagoni)

Raumgestaltung: Fußböden mit Auslegeware und keramischen Fliesen.

Besondere Einbauten: Wurden nicht bekannt.

Sanitärausstattung: Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch, Bidet und WC; Gäste-WC

Heizung/WW: Nach der Baugenehmigung für Feuerungsanlagen wird das Gebäude über einen Festbrennstoffkessel und einen Gaskessel beheizt.

Elektrik: Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Besondere Bauteile ./.

### 3.2.5 Gebäudestandard (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 sind in 5 Standardstufen unterteilt. Die Stufe 1 bildet nicht mehr zeitgemäße Voraussetzungen ab. Die Stufe 5 kennzeichnet einen sehr hohen bis luxuriösen Gebäudestandard. Zu dem gegenständlichen Wohnhaus werden nach äußerem Anschein und in Unkenntnis der Qualität Gebäudeausbaus hilfsweise folgende Annahmen getroffen:

	Bauteil	Stufe ca.	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2,0	23%	0,46
2	Dach	2,0	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2,0	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2,0	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2,0	11%	0,22
6	Fußböden	2,0	5%	0,10
7	Sanitäreinrichtungen	2,0	9%	0,18
8	Heizung	2,0	9%	0,18
9	Sonstige techn. Ausstattung	2,0	6%	0,12

<b>gewichtete Standardstufe</b>	<b>~2,0</b>
---------------------------------	-------------

### 3.2.6 Baulicher Zustand

Das Gebäude vermittelt äußerlich einen unterdurchschnittlich gepflegten Gesamtzustand. Die Brüstung der Loggia weist Unterhaltungsrückstände auf. Die Fenster bedürfen einer baldigen Ertüchtigung.

### 3.3 Nebengebäude

Westlich des Wohnhauses befindet sich eine verblendete Betonfertiggarage mit flachem Dach. Die Zufahrt erfolgt über ein Kipptor aus Holz. Das Tor weist Unterhaltungsrückstände auf. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus befindet sich eine Mauer mit Rundbogentür. Im Garten steht ein Holzgartenhaus mit Eternitbedachung.

### 3.4 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
- Einfriedungen mit Metallzaun und Hecke
- Befestigte Flächen mit Betonpflaster
- Begrünung mit Gestaltungsgrün, Buschwerk und Bäumen
- Einfriedungen mit Hecke

### 3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Sankt Margarethen. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist gut. Geschäfte zur Deckung des notwendigen Lebensbedarfs, eine Kita und eine Grundschule sind vor Ort vorhanden.
Grundstück:	Das insgesamt 807 m <sup>2</sup> große Grundstück ist eben und baulich lageüblich ausgenutzt. Die Grundstückspflege ist vernachlässigt.
Wohngebäude:	Es handelt sich um ein ca. 1983/84 errichtetes Fertighaus des Herstellers Nordmark. Der äußerliche Instandhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Die Grundrissebene ist zweckmäßig geschnitten. Zur Qualität und zu der Modernität des Gebäudeausbaus können keine konkreten Angaben gemacht werden.
Objektrisiken:	Mangels Begehbarkeit des Grundstücks trägt ein Erwerber das Risiko, dass die zum Ausbau getroffenen Annahmen nicht erfüllt werden. Zudem sind mögliche Bauschäden oder Baumängel nicht transparent. Altablagerungen oder Grundstücksverunreinigungen können nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

**Bauweise:** Typische Probleme von älteren Fertighäusern sind Schallübertragungen, die Tragfähigkeit der Wände, die Empfindlichkeit der Materialien, höhere Sanierungskosten und insbesondere Schadstoffbelastungen bei Häusern der Baualtersklasse zwischen ca. 1960 –1990.

Die häufige Schadstoffbelastung dieser Häuser liegt in deren Bauweise begründet, bei der mit unterschiedlich hohem Vorfertigungsgrad ein Ständerwerk aus pestizidbehandelten Rahmenhölzern erstellt und auf der Baustelle montiert wurde. Das Ständerwerk wurde dann mit Asbest-, Span- oder wie hier mit Gipskartonplatten beplankt. Schadstoffe, die aufgrund dieser Bauweise vielfach vorkommen, sind u. a.: Formaldehyd, Holzschutzmittel wie Pentachlorphenol (PCP) Tetrachlorphenol und Lindan sowie Asbest.

Eine besondere Gefährdung besteht insbesondere bei Umbaumaßnahmen, wenn kontaminierte Bauteile bearbeitet oder ausgebaut werden und die Schadstoffe dann als Stäube in die Raumluft gelangen.

Grundsätzlich kann eine konkrete Schadstoffbelastung und deren Intensität jedoch erst durch ein entsprechendes Fachgutachten dokumentiert werden.

**In diesem Zusammenhang ist auf das Risiko hinzuweisen, dass die Kosten einer professionellen Schadstoffsanierung den wirtschaftlichen Wert eines belasteten Gebäudes signifikant überschreiten können.**

**Marktgängigkeit:** Grundstücke mit Fertighäusern der Baualtersklasse 1990 und früher genießen am Grundstücksmarkt gegenüber von n konventioneller Bauweise errichteten Gebäuden eine geringere Marktakzeptanz. Sie werden vielfach mit deutlichen Abschlägen gegenüber in konventioneller Bauweise errichteten Gebäuden gehandelt.

## 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 ImmoWertV<sup>1</sup> vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

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

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

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind<sup>2</sup>. 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.

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung;

<sup>2</sup> vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

## 4.2. Bodenwert des Grundstücks

### 4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	70,00 €/m <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

#### 4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	24.03.2024
Fläche des bebauten Teilbereichs ca.	807 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

#### 4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		70,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	24.03.2025	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>E 01</b>
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	leicht unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		807m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert Teilfläche bebaut</b>		<b>56.490 €</b>	

#### Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

##### E 01

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

##### E 02

Eine Anpassung der Fläche des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück ist wegen nahezu vergleichbarer Fläche entbehrlich.

### 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.

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

#### 4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>3</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100). Für das zu bewertende Wohngebäude werden in Unkenntnis der Qualität des Ausbaus hilfsweise die Merkmalen des Gebäudetyps 1.22 der Standardstufe 2,0 angenommen. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m<sup>2</sup> BGF) abgebildet.

<b>Erdgeschoss, nicht unterkellert</b>		<b>Dachgeschoss nicht ausgebaut</b>				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1,22	585	650	745	900	1 125

Für die Stufe 2,0 betragen die mittleren NHK 650 €/m<sup>2</sup> BGF:

<sup>3</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

### 4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2024 (um basiert von 2015 = 100) **184,7**

### 4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

#### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer. Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV zu rd. **80 Jahren** angesetzt.

#### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND kann überschlägig durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer bestimmt oder nach dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag geschätzt werden.

Für das gegenständliche Wohnhaus wird die RND wie folgt angehalten:

Baujahr ca. 1984 + 80 Jahre – 2025 = rd. 39 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung beträgt:

$$(80 - 39) / 80 = \text{rd. } 51 \%$$

Dieser Ansatz wird hilfsweise, in Unkenntnis über die Beschaffenheit, auch für die Anbauten angenommen.

#### 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 Werteeinfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen.

Für den gegenständlichen Bestand sind nach äußerem Anschein rd. 7 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010		1.22
	NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF		650 €/m <sup>2</sup>
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010		100
x	Baupreisindex Q II 2019		184,7
=	<b>NHK zum Stichtag/m<sup>2</sup> BGF, inkl. Baunebenkosten</b>		<b>1.201 €</b>
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)		332 m <sup>2</sup>
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		<b>398.732 €</b>
-	Alterswertminderung		-51 %
	• Betrag		-203.353 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag		195.379 €
+	Zuschlag Fertiggarage pauschal		5.000 €
=	<b>Gebäudezeitwerte gesamt</b>		<b>200.379 €</b>
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	7 %	14.027 €
+	Bodenwert		56.490 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>		<b>270.896 €</b>

### 4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren datieren noch auf das Berichtsjahr 2023 und sind nicht mehr aktuell. Der Marktbericht 2024 ist noch nicht veröffentlicht.

Als Grundlage der Schätzung werden hilfsweise die im Sprengnetter-Marktanpassungs-Gesamt- und Referenzsystem veröffentlichten Schwertfaktoren herangezogen. Dabei handelt es sich Erfahrungswerte, die in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt werden. Diese können auch für die gegenständliche Lage als hinreichend zuverlässig betrachtet werden.

Danach ist per Datenstand vom 01.10.2024 von einem statistisch ermittelten Sachwertfaktor in Höhe von 1,08 innerhalb einer Bandbreite von 1,05 - 1,12 auszugehen.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Erscheinungsbilds wird der objektspezifische Faktor im Bereich der unteren Bandbreite mit rd. 1,05 verortet.

### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>270.896 €</b>
x	Sachwertfaktor	1,05
=	<b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b>	<b>284.441 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		284.441 €
in €/m <sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>	1.847 €/m <sup>2</sup> €
Bodenanteil der bebauten Teilfläche rd.	56.490 €	~19,9 %

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

##### Erkennbare Unterhaltungsrückstände:

Für die äußerlich erkennbaren Unterhaltungsrückstände an den Holzteilen wird ein frei geschätzter Abschlag von rd. 5.000 € für erforderlich betrachtet.

##### Nachteile der Bauweise:

Nachteile, die sich aus der Fertighausbauweise der gegenständlichen Baualtersklasse gegenüber einem Massivhaus ergeben sind:

- eine gegenüber der konventionellen Bauweise verkürzten Nutzungsdauer
- Einschränkungen, Hindernisse und höhere Kosten bei Umbauarbeiten
- ein geringerer Wiederverkaufswert gegenüber konventionell errichteten Objekten

Nach den in der Fachwelt veröffentlichten Erfahrungswerten<sup>4</sup> liegt die Bandbreite der Abschläge für diese Umstände zwischen ca. 11 – 20 %. Deshalb betrachte ich einen mittleren Ansatz von rd. 15 % des marktangepassten Sachwerts als marktkonform.

##### Schadstoffe:

Inwieweit das gegenständliche Gebäude tatsächlich mit bauzeittypischen Schadstoffen kontaminiert ist, kann nur durch Hinzuziehung eines Sonderfachmanns geklärt werden. Eine solche Untersuchung wird einem möglichen Erwerber an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich empfohlen.

Die mittleren Kosten einer Schadstoffanalyse sind erfahrungsgemäß mit rd. 5.000 € zu veranschlagen und in voller Höhe von dem marktangepassten Sachwert abzusetzen.

#### 4.5 Risikoabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag an dem wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Zudem ist das Risiko von Altablagerungen oder anderen Verunreinigungen des Grundstücks in die Schätzung einzubeziehen.

Für diese Umstände betrachte ich einen Risikoabschlag in Höhe von rd. 20 % des marktangepassten Sachwerts als angemessen.

<sup>4</sup> S. Bewertung von älteren Fertighäusern Stephanie Schäfer, 19 – 20.01.2023 Jahreskongress Immobilienbewertung 2023 Copyright Sprengnetter Immobilienbewertung.

#### 4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>224.822 €</b>
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	Marktnachteile wegen der Bauweise 15 % von 284.441 €	-42.666 €
-	Abschlag für ein Schadstoffgutachten pauschal	-5.000 €
-	Risikoabschlag 20 % von 284.441 €	-56.888 €
=	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>179.887 €</b>
	<b>gerundet</b>	<b>180.000 €</b>

## 5 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Sankt Margarethen	369	1	807 m <sup>2</sup>

Lage: Elredefleth 3, in 25572 Sankt Margarethen zum Wertermittlungsstichtag am 24.03.2025 geschätzt zu:

# 180.000,00 €

- ein - hundert - und - achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

**Aufgestellt am 08.04.2025**

  
 \_\_\_\_\_  
**Gerhard Hautmann**  


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

**Urheberschutz:** Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:**

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien<sup>5</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

**Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel****Literatur:**

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

**Zeitschriften und sonstige Medien:**

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 03/2025, [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://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.

---

<sup>5</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

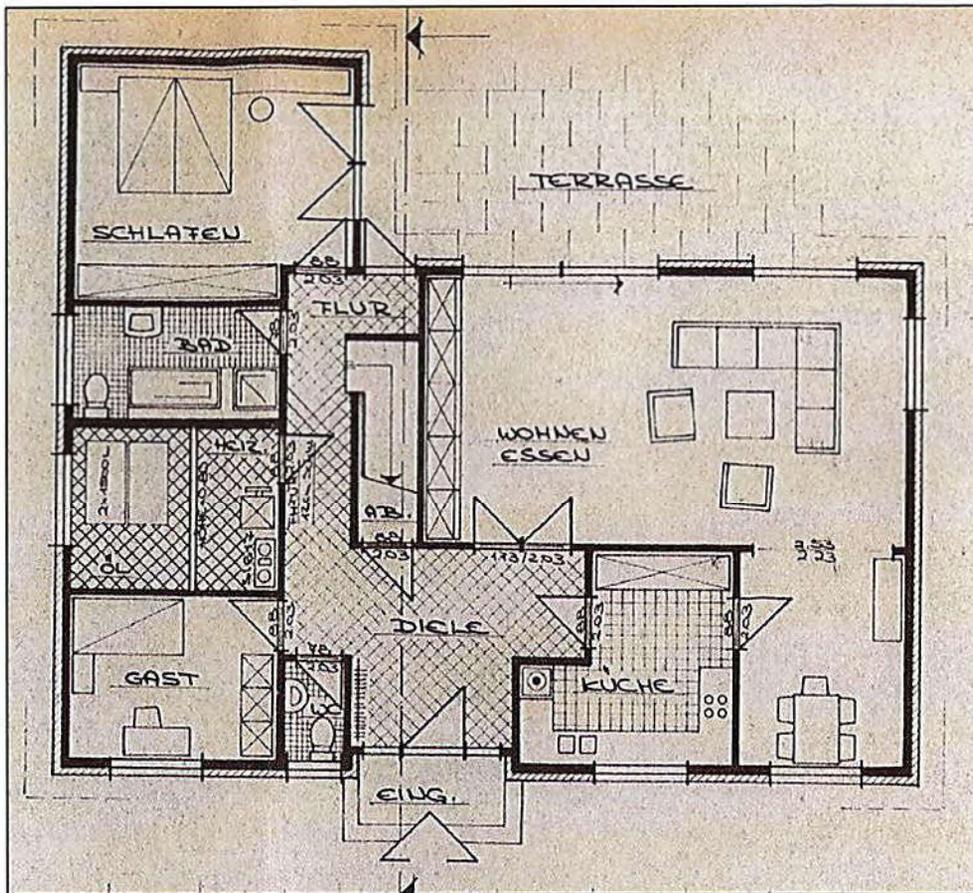
### Nr. 1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte 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.:

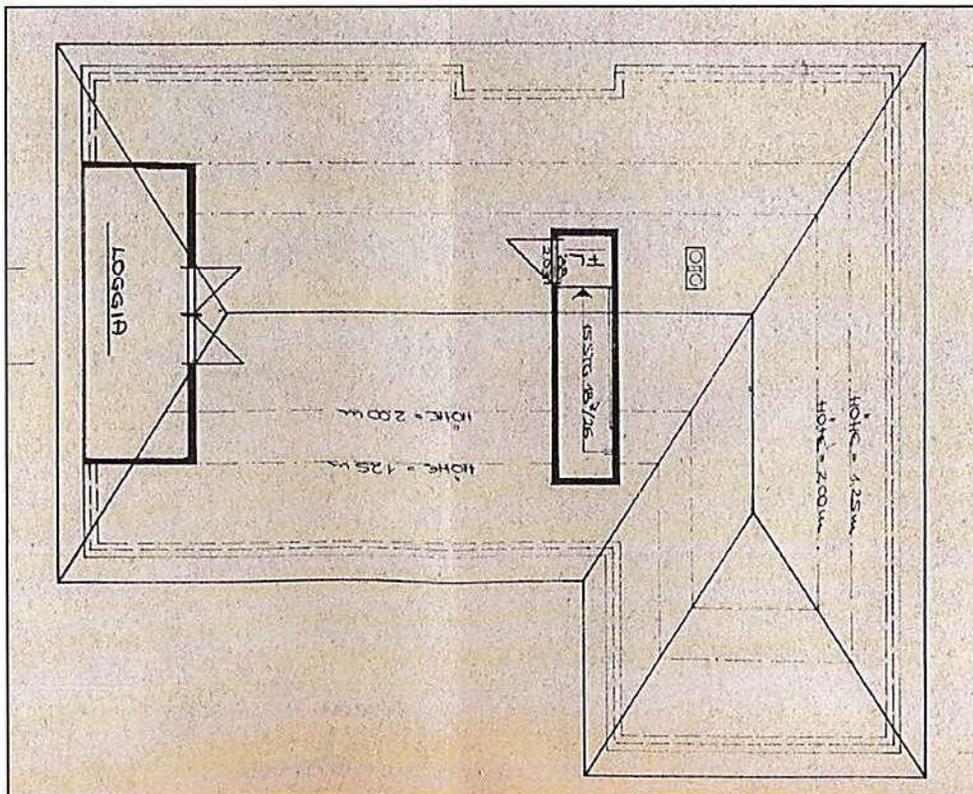
Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	rd. m <sup>2</sup>
+	Erdgeschoss	15,26		9,25		141,16	141,16
+	Erdgeschoss	3,75		3,92		14,70	14,70
+	Dachgeschoss	15,26		9,25		141,16	141,16
+	Dachgeschoss	3,75		9,25		34,69	34,69
	<b>Summe Wohngebäude</b>					<b>331,71</b>	<b>331,71</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)

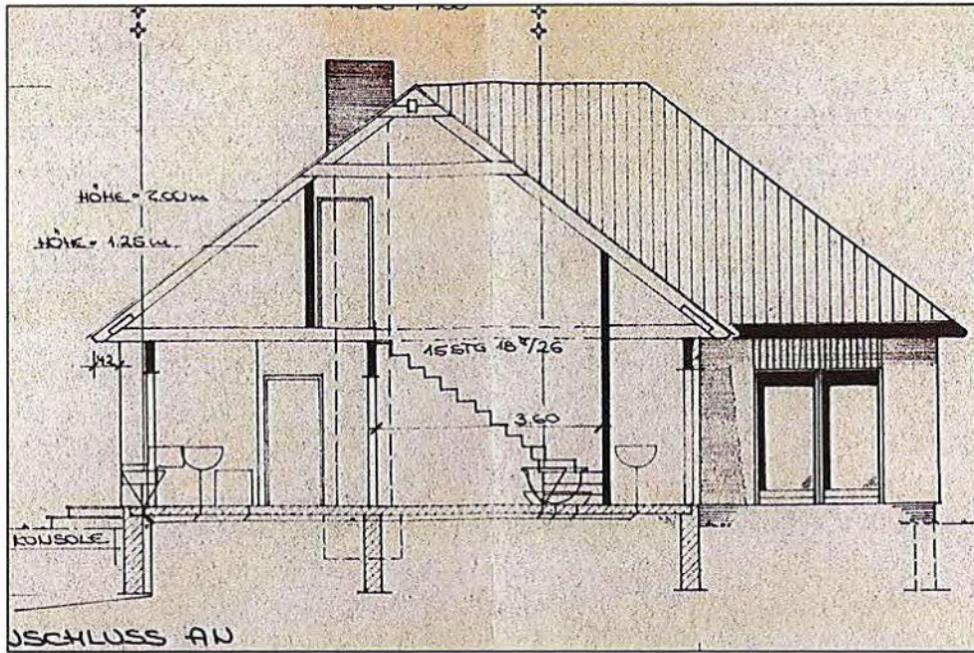
Nr. 2 Bauzeichnungen (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Nr. 3 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung						
nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975						
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl <sup>1)</sup>	Wohn- und Schlafräume m <sup>2</sup>	Küchen m <sup>2</sup>	Nebenzräume <sup>2)</sup> m <sup>2</sup>	Gewerbl. <sup>3)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>5)</sup> m <sup>2</sup>
<u>ERDGESCHOSS:</u>						
	Wohnen/Essen: $8,675 \times 4,90 + 3,85 \times 2,92$	1	53,75			
	Schlafen: $3,625 \times 5,00 + 0,65 \times 3,74$	1	20,56			
	Gast: $3,74 \times 2,91$	1	10,88			
	Küche: $3,83 \times 1,785 + 1,94 \times 2,53$	1		11,75		
	Bad: $3,74 \times 2,00$				7,48	
	WC: $1,10 \times 1,785$				1,96	
	Heizen/Öl: $2,905 \times 3,74 \cdot / \cdot 0,36 \times 0,83$				10,56	
	Diele: $2,875 \times 1,60 + 1,815 \times 5,435 + 1,16 \times 3,85 \cdot / \cdot 0,125 \times 1,075 + 2,335 \times 1,175$				21,54	
	Terrasse: $10,00 \times 3,75 / \times 1/4$				9,38	
	Abst.: $1,05 \times 0,9 + 2,70 \times 0,9 \times 1/2$				2,17	
		.4	85,19	11,75	53,09	
			zusammen: 150,03 qm			
<u>DACHGESCHOSS:</u>						
	Flur: $1,05 \times 1,00$				1,05	
	Loggia: $5,46 \times 1,995 \times 1/4$				2,72	
			zusammen: 3,77 qm			
<u>ZUSAMMENSTELLUNG:</u>						
	Erdgeschoß: 4 R. = 150,03 qm					
	Dachgeschoß: - = 3,77 qm					
	Zusammen: 4 R. = 153,80 qm					

Wohnflächenberechnung zu den Bauvorlagen vom 29. Juli 1983. Die Berechnungen wurden überschlägig geprüft und sind nicht zu beanstanden.

**Nr. 4 Bilder**



Ansichten von Nordwesten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Ostfassade



Blick in den Garten

## Nr. 5 Baulastenauskunft



**Kreis  
Steinburg**  
Der Landrat

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

Herrn  
Gerhard Hautmann  
Am Doktorgraben 2  
25541 Brunsbüttel

Itzehoe, den 21.02.2025

Systemaktenzeichen: 375/25	Mein Zeichen: 095/016/03	Eingangsdatum: 19.02.2025
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Vorhaben: **Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
Grundstück: St. Margarethen, Eiredelfleth 3  
Katasterdaten: Gemarkung St. Margarethen, Flur 10, Flurstück 85/11

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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

Amt  
Kreisbauamt  
Bauverwaltungsabteilung

Besuchsadresse  
Langer Peter 27a  
25524 Itzehoe

Ansprechpartner  
Herr Rühmann

Zimmer  
M 02

Kontakt  
Telefon: 04821 / 69 469  
04821 / 69 0 (Zentrale)  
Fax: 04821 / 699 469

E-Mail:  
r.ruehmann@steinburg.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

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

Besuchszeiten

Besuche sind nur nach vorheriger  
Terminvereinbarung möglich.

[www.steinburg.de](http://www.steinburg.de)

De-Mail:  
[info@steinburg.sh-kommunen.de-mail.de](mailto:info@steinburg.sh-kommunen.de-mail.de)  
(De-Mail-Konto erforderlich)

**Nr. 6 Sachwertfaktor**

## Sachwertfaktor

**Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	25572
Ort:	Sankt Margarethen
Straße:	Elredefleth
Hausnummer:	3
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	270.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	70,00 €/m <sup>2</sup>

Transaktionsnummer: 20250407-29391-133702

**Adress- und stichtags-  
bezogener Sachwertfaktor:****1,08**

Standardfehler: 1,60 %

95%-Konfidenzintervall: 1,05 - 1,12

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.10.2024

**Datengrundlage:**

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 734 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.