



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 Grünland mit Scheune und Schuppen/Garage
Rosenweg, 25569 Kremperheide



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 9/24
Ortstermin	23.06.2025
Bewertungstichtag	23.06.2025
Erstellungstag	04.08.2025
Verkehrswert	45.000,00 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.....	11
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	12
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	13
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	14
14.1. Bodenwertermittlung.....	15
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	17
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	17
16.1. Gebäudesachwertermittlung	18
16.2. Zeitwert der baulichen Außenanlagen	18
16.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	18
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
17.1. Verfahrensergebnis	19
18. Verkehrswert (Marktwert)	20

Fotos 21-27

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. City Basics Kremperheide

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	27
Anzahl der Fotos	20

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 13.05.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Kremperheide Blatt 1076 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Diese ca. 17.600 m² große landwirtschaftliche Fläche ist Grünland und wird als Weideland für Pferde genutzt. Im Zusammenhang mit der ehemaligen Hofstelle (Rosenweg 6) wurden auf dieser Fläche 2 Nebengebäude errichtet.

Die Bebauung besteht aus einer vermutlich über 85 Jahre alten, teilmassiven Scheune mit einem rückwärtigen Anbau und seitlichem Trakt. Dieses Scheunengebäude wird nur noch als einfache Lagerhalle genutzt. Außerdem befindet sich ein weiteres einfaches, teilmassives Nebengebäude auf dem Grundstück, welches als Schuppen, Garage und Unterstand genutzt wird.

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 9/24
Schuldnerin	

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Kremperheide	Blatt	1076
--------------------	---------	----------------------	--------------	--------------	------

Lage	Rosenweg, 25569 Kremppeheide			
Eingetragene Eigentümerin		, geb.		, geb. am
Bewertungsobjekt	Grundstücksflächen bebaut mit Nebengebäuden			
Nutzflächen ca.	Scheune		404 m²	
	Schuppen/Garage		82 m²	
Mieter/Nutzer	Grünland: Unentgeltliche Nutzung als Pferdekoppel durch Nebengebäude: Eigennutzung – keine Mietverhältnisse			
Fremdeigentum	Nicht vorhanden			
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden			
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt			
Bewertungsverfahren	Sach- und Vergleichswertverfahren			
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren	und	mittelbares	Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte
Verkehrswert	45.000,00 €			

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümerin			
Auftragsdatum	15.05.2025		
Auftragseingang	20.05.2025		
Besuchsankündigung	22.05.2025	für 23.06.2025	
Besichtigungsdatum	23.06.2025		
Bewertungsstichtag	23.06.2025		
Besichtigungsteilnehmer	mit und 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 2010/11, 20. 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 Abschlüsse 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	Kremperheide	Blatt	1076
--------------------	---------	----------------------	--------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Kremperheide	001	21/6	Verkehrsfläche, Gröngal	12
		Kremperheide	001	21/9	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche, Rosenweg	17.622

Erste Abteilung

Eigentümer 1) , geb. , geb. am

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Lfd. Nr. 2 zu BV 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 9/24); eingetragen am 03.01.2025.

Beurteilung Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

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 Grünland: Unentgeltliche Nutzung als Pferdekoppel durch
(lt. Angaben von)
Nebengebäude: Eigennutzung – keine Mietverhältnisse

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

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück vollständig im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine nicht privilegierte Wohnbebauung ist nicht realisierbar.

Entwicklungszustand Grünland

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Krempermarsch, Frau Hahn, vom 18.07.2025 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

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 23.05.2025 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 14.07.2025) 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	Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.

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 mir kein Energieausweis vor.
----------------	---

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Steinburg														
Ort und Einwohner	Kremperheide, rd. 2.300 Einwohner (Stand 31.12.2024)														
Ortsbeschreibung	Kremperheide liegt südwestlich der Kreisstadt Itzehoe und grenzt als Geestgemeinde an die Krempermarsch.														
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstellen Itzehoe-Süd zur A 23 Richtung Heide/Hamburg in ca. 4 km Entfernung, Landstraßenanbindung (L 120) Richtung Krempe/Glückstadt														
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr><td>Itzehoe</td><td>6 km</td></tr> <tr><td>Krempe</td><td>8 km</td></tr> <tr><td>Glückstadt</td><td>14 km</td></tr> <tr><td>Elmshorn</td><td>30 km</td></tr> <tr><td>Bad Bramstedt</td><td>36 km</td></tr> <tr><td>HH-Flughafen/Innenstadt</td><td>57 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>74 km</td></tr> </table>	Itzehoe	6 km	Krempe	8 km	Glückstadt	14 km	Elmshorn	30 km	Bad Bramstedt	36 km	HH-Flughafen/Innenstadt	57 km	Kiel	74 km
Itzehoe	6 km														
Krempe	8 km														
Glückstadt	14 km														
Elmshorn	30 km														
Bad Bramstedt	36 km														
HH-Flughafen/Innenstadt	57 km														
Kiel	74 km														
ÖPNV	Bahnhof mit Regionalbahnanschluss Richtung Itzehoe/Glückstadt ca. 2 km entfernt sowie Buslinienverkehr														
Wirtschaft	Ländlich geprägte Gemeinde mit wenigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben														

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im nördlichen Ortsbereich
Schulen	Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Itzehoe
Versorgung	Für den täglichen Bedarf Discounter sowie unterschiedliche Geschäfte und Banken, außerdem Arztpraxen und Handwerksbetriebe, weitere umfangreiche Bedarfsdeckung in Itzehoe
Freizeit	Einige Vereine und Verbände im näheren Umfeld vorhanden
Naherholung	Naturschutzgebiet geeignet für Spaziergänge, Radtouren und Reitausflüge
Wohnumfeld	Überwiegend Einfamilienhäuser und ein an das Grünland nördlich angrenzender Reiterhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige U-Form um die ehemalige Hofstelle Straßenfront ca. 63,00 m und Grundstückstiefe ca. 175,00 m i.M.
Erschließung	Der Rosenweg ist ca. 3,50 m breit und in grauem Verbundsteinpflaster hergestellt als gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Kein Schmutz- und Regenwasseranschluss
Befestigungen	Vor den Nebengebäuden Betonplatten, Auffahrt schotterbefestigt, Güllegrube neben der Halle, diese ist mit Schotter verfüllt und anschließend mit Beton- und Stahlplatten abgedeckt worden.
Umfriedungen	Elektroweidezaun

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Scheunengebäude ist nicht unterkellert und 1-geschossig hergestellt; im vorderen Südteil in Massivbauweise und im Nordteil in einer Holzständerkonstruktion mit Trapezblechverkleidung. Der westliche Anbau ist teilmassiv hergestellt. Der Schuppen mit Garage und Fahrzeugunterstand ist überwiegend in einer Holzständerkonstruktion errichtet worden. Fassadenverkleidungen sind unterschiedlich und tlw. aus Restmaterialien hergestellt.
Baujahr/Baugenehmigungen	Der Bauschein einer Erweiterungsmaßnahme datiert vom 31.08.1957. Das Alter des Hauptgebäudes wird auf mindestens 75 Jahre geschätzt. Zum Schuppen konnten keine Baugenehmigungsunterlagen in der Bauakte gefunden werden. Das Alter wird ebenfalls auf über 75 Jahre geschätzt.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u> 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.
-----------	--

Nutzflächenberechnung

Eine Nutzflächenberechnung lag nicht vor. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden. Die Maße der Bebauungen wurden der Flurkarte entnommen. Eine ausführliche Nutzflächenberechnung ist für diesen Bewertungsfall nicht erforderlich, da die Ermittlung der Herstellungskosten auf der Bruttogrundfläche basiert. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Scheune	19,50 x 23,00	=	449 m ²
	Schuppen	14,00 x 6,50	=	91 m ²
Nutzflächen	Scheune	19,50 x 23,00 x 0,9	=	404 m ²
	Schuppen	14,00 x 6,50 x 0,9	=	82 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein In der behördlichen Bauakte waren nur Unterlagen zu einer Erweiterung des Scheunengebäudes vorhanden. Die baulichen Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Scheune

Bauweise Der vordere Teil der Halle ist massiv gebaut und das Dachgeschoss ist eine Holzständerkonstruktion lagernd auf den Erdgeschoss-Außenwänden und mehreren Holzständern sowie 2 Betonstützpfählen. Eine Zwischendecke ist nicht vorhanden.

Dach/Dachdeckung Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, Wellzementfaserplatten-eindeckung (vermutlich asbesthaltig), teilweise Welllichtplatten, Kunststoffdachrinnen, Dach an einigen Stellen undicht und brüchig

Fassade Rotstein, grau gefugt. Die Fugen sind teilweise stark ausgelöst und das Mauerwerk weist tlw. Rissbildungen auf.

Fenster Einfachverglaste Stahlsprossenfenster

Türen /Tore Giebelseitig Schiebetor

Fußboden Betoniert

Rückwärtiger Anbau

Bauweise Holzständerkonstruktion, allseits Trapezblechverkleidung

Dach Wie vor

Fußboden Beton

Türen /Tore Giebelseitig Schiebetor

Belichtung Kunstlicht

Seitlicher Westtrakt

Bauweise	Teilmassiv, Erdgeschosswände Mauerwerk, darüber Holz- und Stahlkonstruktion
Dach/Dachdeckung	Abgeschlepptes Pultdach mit Wellzementfaserplatteneindeckung, vermutlich asbesthaltig
Fassade	Oberhalb des Mauerwerks ebenfalls Wellzementfaserplatten und Lichtplatten
Fußboden	Beton
Türen /Tore	Holzchiebetor

Schuppen / Garage / Unterstand

Sockel	Massiv, darauf Holzständerkonstruktion
Fassade	Einfachst verkleidet mit Trapezblechen, Giebelseiten gemauert in Rotstein
Dach /Dachdeckung	Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, Wellzementfaserplatten-eindeckung – schadhaft und durchhängend (vermutlich asbesthaltig)
Ausbau	Innen zweifach unterteilt mit Trapezblechen oder Wellzementfaserplatten, Rückseite von innen teilweise holzverschalt, Betonfußboden. Eine Fläche wird als Garage genutzt mit einem Stahlschwinger. Insgesamt aus Restmaterialien in einfacher Bauweise hergestellt und ohne Restwert

<u>Güllegrube</u>	Neben der Scheune befindet sich eine ehemalige Güllegrube. Diese wurde mit Bauschutt verfüllt, jedoch ist die Abdeckung provisorisch und alles uneben. Eventuell müsste bei einer anderen Fortnutzung geprüft werden, inwiefern der Inhalt anderweitig entsorgt und abgefahren werden muss.
-------------------	---

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Diese landwirtschaftliche Fläche ist im Außenbereich gelegen und mit einer Altsubstanz bebaut bestehend aus einem Scheunengebäude und einem Schuppen mit Garage und Unterstand. Der Unterstand ist einfach und aus Restmaterialien hergestellt, er ist überaltert und ohne Zeitwert. Die große Scheune ist vermutlich über 85 Jahre alt und wird seit längerer Zeit nur als einfache Lagerhalle genutzt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im nördlichen Ortsteil von Kremperheide mit mittlerer Lagequalität. Im Umfeld sind überwiegend Einfamilienhäuser, ein Reitbetrieb und landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung /Marktchancen Bei dem Grundstück handelt es sich um Grünland, das klassisch als Weideland oder für die Heugewinnung dienen kann. Die einfache Scheune kann weiter als Lager genutzt werden. Die weiteren Nebengebäude verfügen über keine qualitative Restnutzung.

Das Grundstück bietet sich für Landwirte oder landwirtschaftliche Betriebe an sowie für angrenzende Höfe, z.B. für die Pferdehaltung, so wie sie derzeit vollzogen wird.

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 erzielbarer 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	Bebaute Bereiche können im Sachwert- und im Ertragswertverfahren bewertet werden. Da die Bebauungen in ihrem jetzigen Zustand kaum vermietbar sind, scheidet das Ertragswertverfahren aus. Aus diesem Grund erfolgt die Wertermittlung im Sachwertverfahren. Die Grünlandflächen werden über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte oder ggf. anderweitige Auswertungen abgeleitet.

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	Kremperheide
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 6
Bodenrichtwertnummer	56LG006
Bodenrichtwert	1,85 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Grünland
Fläche	0 m ²

Ausweisung der Flächen im Liegenschaftskataster

Grundstücksbezeichnung	Gebäude-/Freifläche - m ²	Grünland - m ²	Ackerland - m ²	Straße	Fläche ges.-m ²
Rosenweg 6, Flurst. 21/9, Fl. 1	1.322	13.534	2.766		17.622
Gröngal, Flurst. 21/6, Flur 1				12	12
Summe					17.634

Diese Ausweisungen im Liegenschaftskataster sind nicht verbindlich, sie müssen nicht mit den tatsächlichen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen übereinstimmen. Nach Auskunft von _____ erfolgt die Nutzung seit längerer Zeit als reines Weideland, daher ist die Fläche gesamt als Dauergrünland zu beurteilen und darf auch nicht mehr zu Ackerland umgebrochen werden. Auch die mit den Nebengebäuden bebaute Teilfläche ist wirtschaftlich als Grünland zu bewerten, denn die Dauer der Fortnutzung ist begrenzt und es besteht kein Bezug zu einer eigenen Hofanlage mit einer Wohnnutzung.

Berechnung: **17.634 m² x 1,85 €/m² =** **32.623 €**

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.

Es handelt sich um zwei ältere Nebengebäude, dessen Alter nicht genau bekannt ist. Ein Anbau an das Scheunengebäude erfolgte vor ca. 68 Jahren.

Die Restnutzungsdauer für die Scheune wird entsprechend des Zustands und der Beschaffenheit geschätzt zu:

10 Jahre

Der Schuppen ist kaum erhaltenswürdig und verfügt über keine Restnutzungsdauer. Gebäude dieser Art werden i.d.R. ihrem Schicksal überlassen und haben maximal eine einfache Lagerfunktion. Am Markt wird kein Käufer bereit sein, für dieses Nebengebäude etwas zu bezahlen, daher verfügt das Gebäude über keinen Restwert mehr.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁴. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

⁴ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

- 18.5 – Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
- Standardstufe 3 (von 3-5)
- Bruttogrundfläche (BGF) 449 m²
- Kostenkennwert 230 €/m²
- Einschl. 11% Baunebenkosten

16.1. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Scheune	Bemerkungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	60	
wirtsch. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	10	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	83	
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	230	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2025	Faktor	1,886	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	434	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	449	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	194.866	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-161.739	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	33.127	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufiger Gebäudesachwert	€	33.127	

16.2. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

5.000,00 €

16.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	32.623,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	33.127,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	70.750,00 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine alte Scheune sowie um ein weiteres kleines Nebengebäude in einem Zustand, der erwarten lässt, dass nach ca. 10 Jahren die Nutzung aufgegeben werden muss. Für die Herstellung eines Ersatzbaues müsste der Bestand abgerissen werden. Aus diesem Grund müssen bereits heute Kosten für in absehbarer Zeit bevorstehende Abrissarbeiten subtrahiert werden. Weil diese Kosten erst in ca. 10 Jahren anfallen, erfolgt eine Abzinsung über diesen Zeitraum mit einem üblichen Zinssatz von 4%.

Die Kosten der Freilegung aller Gebäude und die sachgerechte Verfüllung sowie Abdeckung der Güllegrube werden pauschal geschätzt zu: 35.000,00 €

Abzinsungsbetrag: $35.000,00 \text{ €} \times 0,67556 = \text{rd. } 24.000,00 \text{ €}$

17.1. Verfahrensergebnis

vorläufiger Sachwert	70.750,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.000,00 €
Bereinigter Sachwert	46.750,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Kremperheide Blatt 1076, erfolgte über das Sachwertverfahren bzw. über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte für die unbebauten landwirtschaftliche Grundstücksflächen.

Den Verkehrswert schätze ich in diesem Verfahren unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

45.000,00 €

(in Worten: fünfundvierzigtausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 04.08.2025 tk/st





4.



Dito

5.



Dito

6.



Scheune Nordostansicht



7.

Scheune Ostansicht



8.

Scheune Westseite



9.

Scheune innen





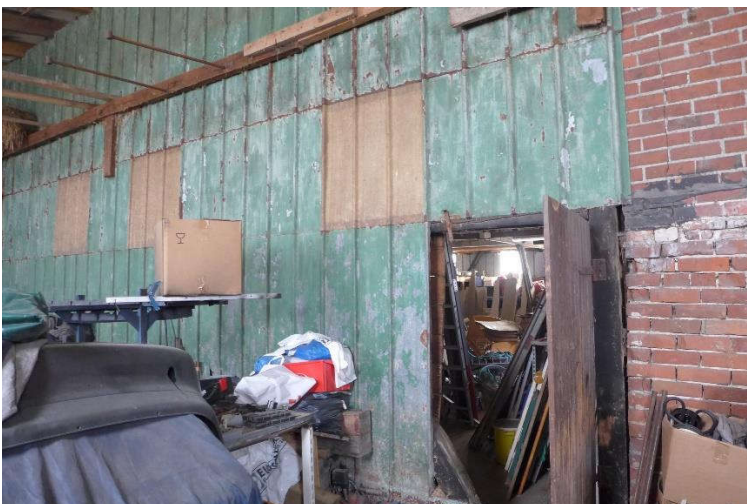
13.

Scheune westlicher Seitenbereich



14.

Dito



15.

Durchgang zum Hauptbereich

