

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:  
Aktenzeichen:  
Gutachten Nr.:  
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf  
33 K 14/25  
046/2023  
14.07.2025

13.10.25

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

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



## Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
Einfamilienhausgrundstücks mit Garage Wilhelmstraße 110, in 25709 Marne



Der (unbelastete) Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 17.06.2025

**179.000,00 €**

- ein - hundert - neun - und siebenzig - tausend - Euro -

**Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung.....</b>	<b>3</b>
1.	Auskünfte.....	3
2.	Kurzzusammenfassung .....	4
<b>II.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Großräumige Lage .....	6
2.2	Ortsbeschreibung.....	6
2.3	Kleinräumige Lage .....	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften .....	9
3.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2.	Beschreibung des Wohnhauses .....	12
3.2.1	Allgemeine Angaben .....	12
3.2.2	Gliederung, Bauzahlen.....	12
3.2.3	Konstruktion .....	13
3.2.4	Allgemeiner Gebäudeausbau.....	14
3.2.5	Baulicher Zustand .....	15
3.2.6	Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010).....	15
3.2.7	Nebenanlagen .....	15
3.3	Außenanlagen.....	16
3.4	Gesamteinschätzung .....	16
4	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>18</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.	Bodenwert des Grundstücks.....	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung .....	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks .....	19
4.2.3	Merkmale der Bewertungsgrundstücke.....	20
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts.....	20
4.3.	Sachwertverfahren.....	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.3.2	Normalherstellungskosten.....	21
4.3.3	Baupreisindex.....	22
4.3.4	Alterswertminderung .....	22
4.3.5	Außenanlagen .....	23
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts .....	23
4.3.7	Marktanpassung.....	24
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert .....	25
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	25
4.6	Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	25
5	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>26</b>
	Anlagen.....	28
Nr. 1	Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005) .....	28
Nr. 2	Wohn- und Nutzfläche.....	29
Nr. 3	Bauzeichnungen.....	30
Nr. 4	Bilder .....	32
Nr. 5	Baulastenauskunft.....	34

## **I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung**

### **1. Auskünfte**

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist  
, 25704 Nindorf. Tel.: 04832 ; E-Mail: @gmx.de
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und ist zum Stichtag nicht bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast beeinträchtigt.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in westlicher Ortsrandlage der etwa 6.000 Einwohner zählenden Kleinstadt Marne. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau und Garage bebaut. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhausgrundstück
Größe	694 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	80 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Bodenwert gesamt	57.741 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbau und Garage
Baujahr ca.	1905
Veränderungen	1979 umgebaut und erweitert
Geschosse Vorderhaus	Erdgeschoss, ausgebaut DG
Geschosse Anbau	Erdgeschoss, Flachdach
Wohneinheiten	1 Wohnung
Geschosse Anbau	eingeschossiger Flachdachanbau
Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	20 Jahre
baulicher Zustand	zufriedenstellend bis ausreichend
Grundstückszustand	zufriedenstellend
(vorläufiger) marktangepasster Grundstückssachwert	198.518 €
€/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	2.026 €
Bodenanteil rd.	29 %
Zu- und Abschläge	
Wirtschaftliche Wertminderungen	-19.852 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>179.000 €</b>



## II. Gutachten

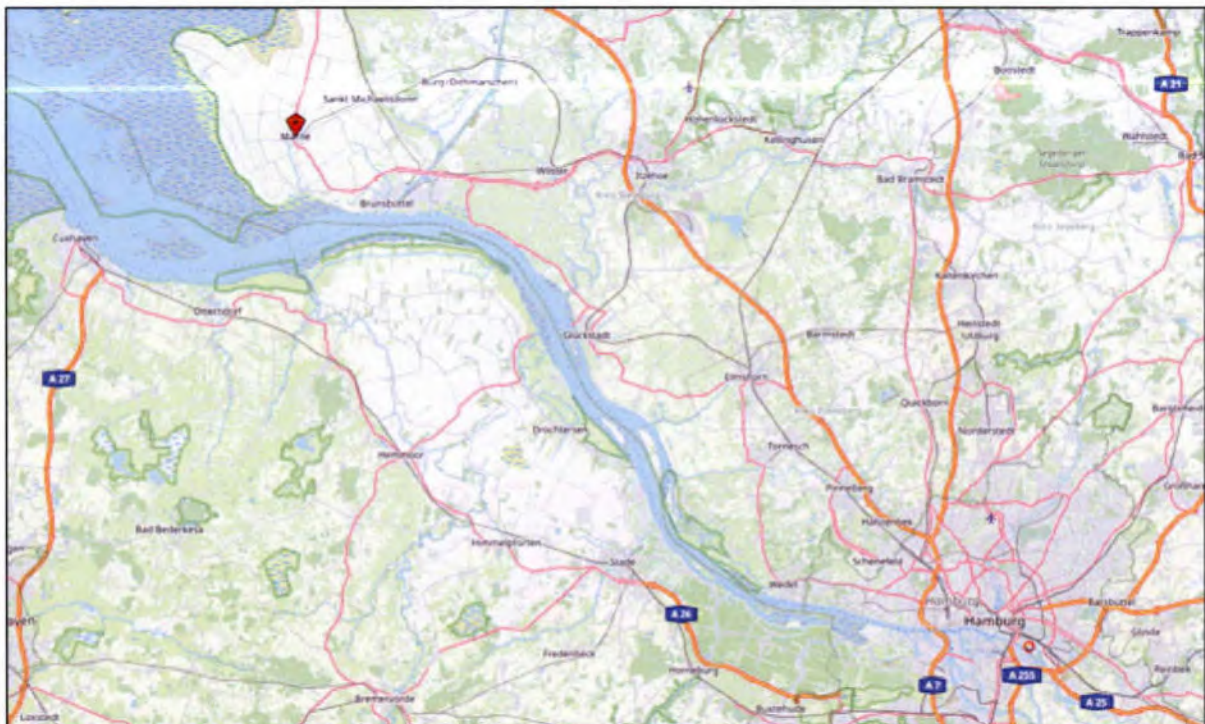
### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Meldorf Domstraße 1, in 25704 Meldorf	
Auftrag vom:	21.03.2025	
Bewertungsstichtag:	17.06.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage  Größe	Marne-Stadt 299 3 Marne 559 3/2 Gebäude- und Freifläche Wilhelmstraße 110 694 m <sup>2</sup>
Eigentümerin:	1 2 in Erbengemeinschaft	
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.	
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 17.06.2026 durchgeführt. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden im erforderlichen Umfang besichtigt.	
Unterlagen und Informationen:	<p>Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchablichtungen vom 13.02.2025 ohne Abt. III</li></ul> <p>Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024.</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024.</li><li>• Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24)</li><li>• Einsicht in die Bauakte beim Amt Marne-Nordsee</li><li>• Liegenschaftskarte vom 03.06.2025</li></ul>	

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Stadt/Einwohner:	Stadt Marne mit ca. 6.000 EW	
Geografische Lage:	Die Stadt liegt im südlichen Kreisgebiet.	
Verkehrsanbindung:	Marne liegt verkehrsgünstig an der B 5 zwischen Itzehoe im Süden und Heide im Norden. Über die B 5 ist das Bundesautobahnnetz über die A 23 in ca. 37 km Entfernung erreichbar. Marne ist an das ÖPNV-Netz mit eigenem ZOB angeschlossen. Ein Bundesbahnhof (Linie Hamburg-Westerland) ist im etwa 12 km entfernten St. Michaelisdonn eingerichtet.	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 113 km
	Kreisstadt Heide	rd. 30 km
	Hamburg	rd. 96 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

### 2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben:	Die Stadt Marne ist eine Kleinstadt und liegt an der Westküste Schleswig-Holsteins, nordöstlich der Elbmündung in die Nordsee. Zum Einzugsbereich der Stadt zählen die Gemeinden des Amtsbezirks Marne-Nordsee, mit weiteren ca. 5.650 Einwohnern. Geschäfte
---------------------	--



zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sind örtlich hinreichend vorhanden.

Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte werden durch das örtliche Vereinsleben geprägt. Die Nähe zur Elbe und zur Nordsee bieten umfangliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

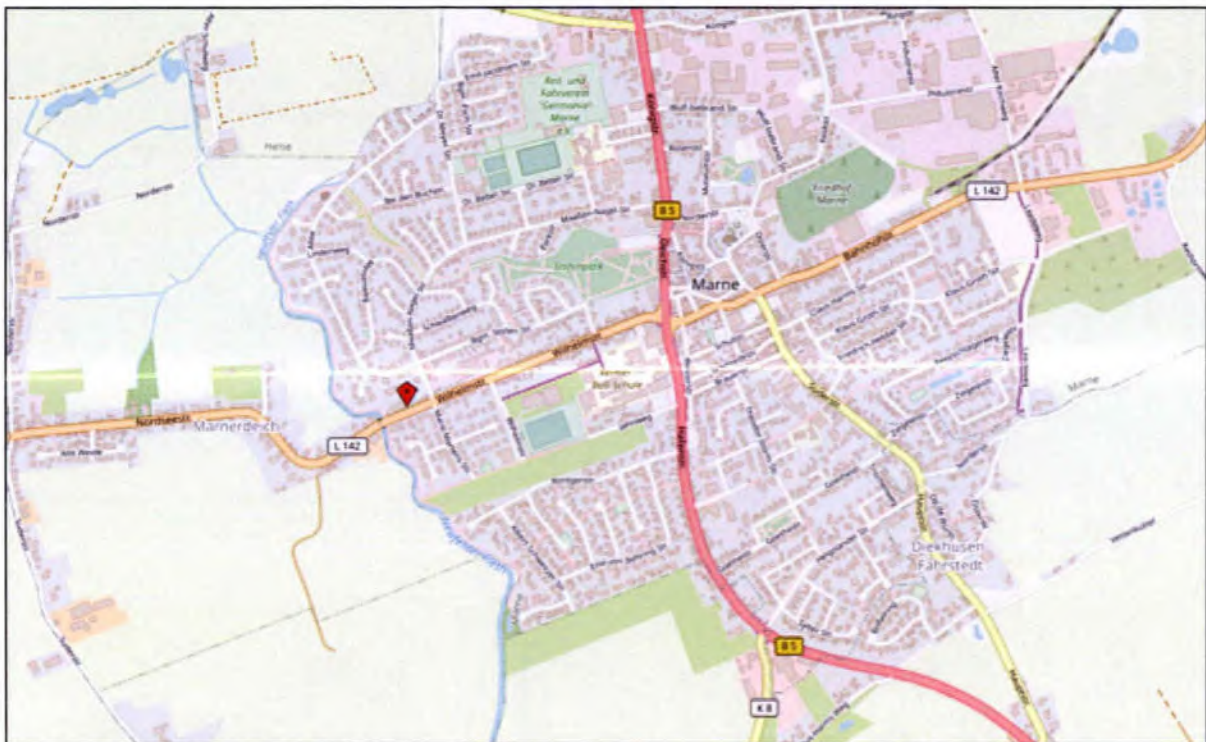
### 2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Wilhelmstraße 110 in westlicher Stadtrandlage

Umgebung:

Wohnbebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

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

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen
	<u>Abt. III</u> Eintragungen wurden nicht bekannt
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
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
Derzeitige Nutzung	Wohngrundstück

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens.  Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Dithmarschen, vom 09.07.2025, sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

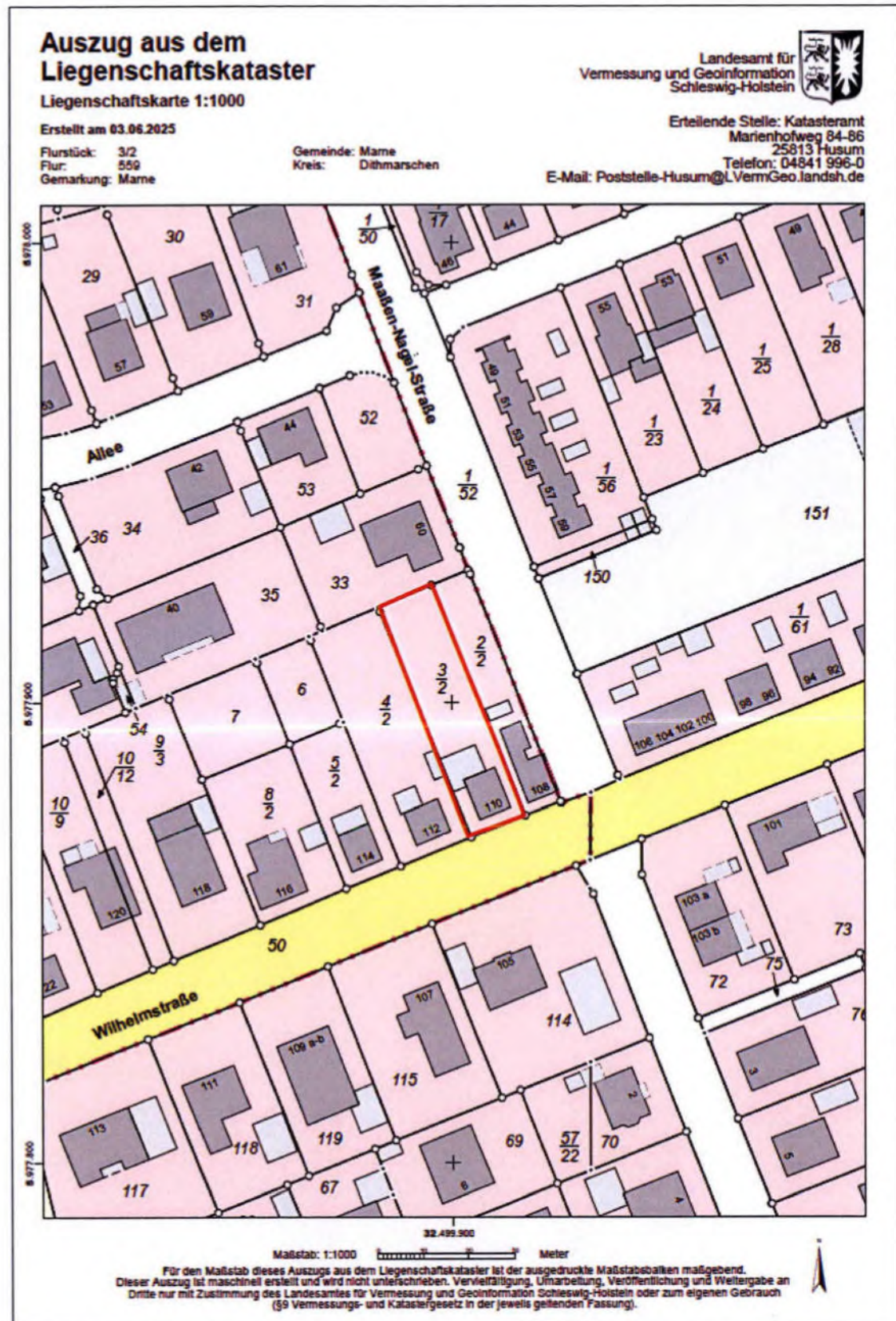


### 2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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:	Die Grundstücke sind von Nordnordwesten nach Südsüdosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	nahezu rechteckig
Grundstücksgröße:	694 m <sup>2</sup>
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Wilhelmstraße von Südsüdosten.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
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.



Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Untersuchungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

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

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

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

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

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

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



### 3.2. Beschreibung des Wohnhauses

#### 3.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau
Geschosse:	Vorderhaus mit Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, nicht unterkellert; Anbau mit Erdgeschoss und Flachdach, nicht unterkellert.
Baujahr:	Vorderhaus ca. 1905, Anbau ca. 1979
Wohnungen:	1 Wohnung
Veränderungen:	<p>Im Jahr 1979 wurden nach den Ausführungen zum Ortstermin folgende Maßnahmen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neuerrichtung der Innenwände</li><li>• Einbau neuer Fußböden</li><li>• Einbau einer neuen elektrischen Anlage und Erneuerung des Leitungssystems (Wasser, Abwasser&gt;)</li><li>• Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss</li><li>• Einbau neuer Fenster</li><li>• Das Gebäude wurde verputzt und mit einem Rollputz überzogen</li></ul> <p>Das Dach wurde bereits vor 1979 erneuert und ausgeschäumt.</p> <p>Der Heizkessel wurde im Jahr 1989 erneuert, der Brenner im Jahr 2000.</p>
Außenansicht:	helle Putzfassade mit wildwucherndem Efeu
Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Eingang von Ostnordost.

#### 3.2.2 Gliederung, Bauzahlen

Räumliche Gliederung:	<p>Erdgeschoss im Hauptgebäude mit Flur, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Wirtschaftsküche und Bad. Im Anbau befinden sich ein Flur, ein Öllager ein Abstellraum und der Heizungsraum.</p> <p>Im Dachgeschoss sind Flur, WC und zwei Zimmer ausgebaut,</p>
-----------------------	--

- Grundfläche:** Die Grundfläche des Gebäudes beträgt nach den Maßangaben der vorhandenen Bauzeichnungen insgesamt 101 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rd. 70 % auf das 1905 errichtete Vorderhaus und rd. 30 % auf den 1979 errichteten Anbau.
- Bruttogrundfläche (BGF):** Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Sie beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Plänen 173 m<sup>2</sup>.
- Wohn- u. Nutzfläche:** Die Wohnfläche beträgt nach der Flächenberechnung zu den Bauvorlagen aus 1979 rd. 66 m im Erdgeschoss. Nicht eingerechnet sind das Öllager und der Heizungsraum.
- Die Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 33 m<sup>2</sup>.
- Wohn- und Nutzfläche gesamt rd. 98 m<sup>2</sup>.
- Hinweis:** Nach § 47 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben.
- Die gegenständliche Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,0 m. Demzufolge genügt die Höhe nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume im Sinne des § 47 Abs. 1 LBO.

### 3.2.3 Konstruktion

- Konstruktionsart:** Massivbauweise
- Fundamente:** Betonfundamente
- Unterer Abschluss:** Betonsohle mit Estrich und Belägen
- Umfassungswände:** Mauerwerk mit hellem Putz
- Innenwände:** Massiv
- Geschossdecken:** Balkenlage

Dach:	Haupthaus mit Satteldach in Pfanneneindeckung. Anbau mit bekiestem Flachdach. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Holztreppe zum ausgebauten Dachgeschoss, Einschubtreppe zum begehbaren Spitzboden.

### 3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster überwiegend mit Isolierverglasung und manuell gesteuerten Rollläden im Vorderhaus; Dachflächenfenster
Eingangstüren:	Holztüren mit und ohne Glasscheiben
Innentüren:	Holztüren in Stahlalibungen
Bodenbeläge:	Fliesen aus dem Jahr 1979 im Erdgeschoss, sonst textile Auslegeware
Innenwände der Nassräume:	Badezimmer mit raumhohen Fliesen; Fliesen im Nassbereich der Küche.
Wandbekleidungen:	farblich angelegte Tapeten oder Putz
Decken:	Mahagonifarbene Holzdecken, sonst tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Elektrik:	Hauselektrische Anlage aus dem Jahr 1979 mit hinreichend Steckdosen, Licht- und Wechselschaltungen; Leitungen unter Putz.
Heizung:	Ölzentralheizung (Kessel aus 1989 und Brenner aus dem Jahr 2000). Wärmeabstrahlung im Erdgeschoss (Vorderhaus) über geregelte Fußbodenheizung, sonst Wandheizkörper; im Bad befindet sich ein zusätzliches Stromheizgerät.
Sanitäranlagen:	Badezimmer (1979) mit Wanne, Waschtisch, WC und Bidet im Erdgeschoss; WC im Dachgeschoss.
Belüftung:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile	keine werterheblichen
Besondere Einbauten:	Ältere Einbauküche ohne werterhebliche Relevanz.



### 3.2.5 Baulicher Zustand

Neben üblicher Abnutzung durch Alterung Witterung und Gebrauch ist auf folgende Unterhaltungsrückstände hinzuweisen.

- Unterhaltungsrückstand an der Holztatika des Anbaus
- Schadhafte Scheiben an einer Hauseingangstür
- Allgemeiner Renovierungsbedarf an Wand- und Fußbodendekorationen
- Putzriss parallel zu einem Fenster an der Südsüdwestfassade
- Algenbildung am Nordnordwestgiebel und am Anbau

Im Weiteren ist das Wohnhaus großflächig mit wildwucherndem Efeu bewachsen.

### 3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Nach Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung entspricht das gegenständliche Gebäude folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	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	3,0	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2,0	11%	0,22
6	Fußböden	3,0	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3,0	9%	0,27
8	Heizung	3,5	9%	0,32
9	Sonstige techn. Ausstattung	3,0	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,5

Einschlägig ist ein Gebäudemischtyp (NHK 2010) aus:

**Typ 1.21** (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) zu rd. 70 %

**Typ 1.23** (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss Flachdach oder flach geneigtem Dach) zu rd. 30%

### 3.2.7 Nebenanlagen

West-südwestlich an den Anbau ist eine grenzständige Garage mit Geräteabstellraum und mit einem bekiesten Flachdach angebaut. Die Zufahrt erfolgt über ein Metallschwinger. Der Zustand der Garage ist zufriedenstellend. Am aufgehenden Mauerwerk zeigen sich Anzeichen von aufsteigender Feuchtigkeit.

### 3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen
Befestigte Flächen:	Betonpflaster in der Einfahrt zur Garage; Betonplatten zum Hauseingang und als Belag des befestigten Freisitzes.
Begrünungen:	Gestaltungsgrün, Buschwerk und Baumbestand. Das Grundstück ist gut eingewachsen.
Sonstiges:	Gemauerte Rundbogentür mit Holztürblatt zum Garten. Der Garten bedarf eines umfassenden Pflegegangs.

### 3.4 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt Ortsrandlage der Kleinstadt Marne. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Die Wilhelmstraße ist Ortsausfahrt und sowohl mit PKW als auch mit landwirtschaftlichem Verkehr stark befahren.</p>
Grundstück:	<p>Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und gut begrünt. Die bauliche Ausnutzung entspricht lageüblichen Voraussetzungen. Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist ausreichend.</p>
Wohngebäude:	<p>Es handelt sich um ein im Standard des Jahres 1979 ausgebautes Wohnhaus. Der Gebäudeausbau entspricht nicht mehr uneingeschränkt den heutigen Voraussetzungen. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig geschnitten. Die Besonnung der Wohnräume ist ausreichend. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es werden baualtersgemäße Voraussetzungen unterstellt.</p> <p>Baulich bestehen mit vertretbarem finanziellem Aufwand behebbare Instandhaltungsrückstände. Die geringen Raumhöhen im Dachgeschoss werden als nachteilig beurteilt.</p> <p>Das Wohnhaus ist stark mit wildwucherndem Efeu überzogen. Die Vorteile von Efeu bestehen in der Senkung der Oberflächentemperatur der Fassade im Sommer. Nachteilig sind jedoch mögliche Schäden, wenn die Wurzeln in den Putz oder die Fugen des Mauerwerks bzw. in die Dachfläche eindringen. Dann besteht im Winter und bei Feuchtigkeit zusätzlich die Gefahr von Frostschäden. Zudem dient Efeu Mäusen und Insekten zum Schutz und als Versteck. Deshalb ist bei Efeubewuchs regelmäßige Kontrolle und Rückschnitt erforderlich. Die Entfernung oder der Rückschnitt der Pflanze wird händisch durchgeführt</p>

und ist aufwendig. Zurück bleiben oftmals braune Punkte (Haftwurzeln).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um sehr starken und unkontrollierten Bewuchs mit entsprechenden Risiken für das Mauerwerk und die Dachfläche. In solchen Fällen ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten die Entfernungskosten oder den fachmännischen Rückschnitt in ihre Kaufpreisvorstellungen einpreisen.

#### Marktlage

Die Marktverhältnisse sind derzeit von erhöhter Nachfrage bei geringem Angebot geprägt. Die Kaufpreise entwickeln sich moderat. Es wird von einer guten Verkäuflichkeit ausgegangen.



## 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 2021<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. 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

Der Bodenwert ist (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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

### 4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	80,00 €/m <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

**4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke**

Stichtag der Bewertung	17.06.2025
Grundstücksgröße	694 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.)		80,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		80,00 €/m <sup>2</sup>	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Richtwertzone	Wilhelmstraße	Wilhelmstraße	1,00
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		83,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		694 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>57.741 €</b>	

**Erläuterungen zur Bodenwertschätzung****E 01**

Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der lageüblichen Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

**E 02**

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 1,04.



### 4.3. Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung


Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.


	Rechengang
	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

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.21 (zu rd. 70 %) und dem Typ 1.23 (zu rd. 30 %); jeweils in der Standardstufe 2,5.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

Die durchschnittlichen interpolierten NHK betragen unter Berücksichtigung von folgenden Abschlägen beim Typ 1.21:

Fehlender (echter) Drempel rd. -5 %

Eingeschränkte Deckenhöhe im Dachgeschoss rd. 10 %

$$((875+130/10*5)*0,70*0,95*0,90 + (1.025+155/10*5)*0,30) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 894 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

#### 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 im 2. Quartal 2023 (um basiert von 2015 = 100) **187,2**.

#### 4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist 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 des Wohnhauses nach den Vorgaben der ImmoWertV liegt mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

##### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Ihre Schätzung kann näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer oder nach dem (wirtschaftlichen) Zustand der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag geschätzt werden. Durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Im Jahr 1979 wurde der Anbau erstellt und der Altbau grundsaniert. Unter Beachtung des Gebäudezustand zum Stichtag der Bewertung wird die wirtschaftliche RND auf rd. **20 Jahre** geschätzt.



Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 20 Jahren errechnet sich die lineare Alterswertminderung zu:

$$(80 - 20) / 80 = \text{rd. } -75 \%$$

#### 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 Wert einfluss 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.

Die Außenanlagen unterliegen erfahrungsgemäß einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden die Außenanlagen nach dem Modell, in dem der Gutachterausschuss die Sachwertfaktoren ableitet mit 8 % der Gebäudezeitwerte angesetzt.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>EFH</b>
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21/1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m² BGF	894 €/m²
:	Baupreisindex (BPI) im Basisjahr 2010 =	100
x	Baupreisindex zum Stichtag am: Q I/2024	187,2
=	<b>NHK zum Stichtag/m² BGF inkl. BNK</b>	<b>1.674 €</b>
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	173 m²
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>289.602 €</b>
-	Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 20 Jahre -75 % -217.202 €
=	<b>Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag</b>	<b>72.400 €</b>
+	<b>Zeitwert Garage pauschal</b>	<b>4.500 €</b>
=	<b>Gebäudezeitwerte gesamt</b>	<b>76.900 €</b>

=	<b>Übertrag Gebäudezeitwerte gesamt</b>	<b>76.900 €</b>
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual 8 %	6.152 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks	57.741 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>140.793 €</b>

#### 4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist 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 Kaufpreinsniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat im Immobilienmarktbericht 2024 im System der NHK 2010 abgeleitete Sachwertfaktoren veröffentlicht. Danach bestehen folgende Verhältnisse:

- **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**
- nicht regionalisiert (604 Kaufverträge)
- Stichprobe Kaufverträge vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Altersentwertung LINEAR
- Bodenwert erschließungskostenbeitragsfrei, ungedämpft
- Außenanlagen mit 5% des Gebäudezeitwerts angesetzt

Sachwert	Bodenwertniveau					
	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	120 €/m²	150 €/m²	180 €/m²
100.000 €	1,45	1,50	1,55	1,55		
150.000 €	1,35	1,35	1,40	1,40	1,45	
200.000 €	1,25	1,30	1,30	1,30	1,35	1,40
250.000 €	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
300.000 €	1,15	1,15	1,20	1,20	1,20	1,25
350.000 €	1,10	1,15	1,15	1,20	1,22	1,25
400.000 €	1,05	1,10	1,10	1,10	1,15	1,20
450.000 €	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,15
500.000 €	1,00	1,05	1,05	1,05	1,15	1,15
550.000 €		1,05	1,00	1,05	1,10	1,15
600.000 €					1,05	1,10
650.000 €					1,00	1,05



Der (kreuz) interpolierte Sachwertfaktor beträgt rechnerisch 1,41.

	Bodenrichtwertbereiche €/m <sup>2</sup>		
Kreuzinterpolation	60	80	90
100.000 €	1,50	1,53	1,55
141.000 €	1,38	1,41	1,43
150.000 €	1,35	1,38	1,40

#### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>140.793 €</b>
x	Sachwertfaktor geschätzt	1,41
=	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>198.518 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		198.518 €
in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche rd.	98 m <sup>2</sup>	2.026 €
Bodenanteil	57.741 €	~29 %

#### 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.

Im vorliegenden Fall wurde die geringe Raumhöhe bereits in dem geminderten Ansatz der NHK berücksichtigt.

Für die weiteren Unterhaltungsrückstände und den Aufwand zum Rückschnitt resp. zur Entfernung des Efeus betrachte ich einen Abschlag von rd. 10% des marktangepassten Sachwerts als erforderlich.

#### 4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>198.518 €</b>
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	Wertminderung für den Efeubewuchs – 10 % von 198.518 €	-19.852 €
=	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>178.666 €</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 (unbelastete) Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Stadt	299	3	694m <sup>2</sup>

Lage: Wilhelmstraße 110, in 25709 Marne zum Wertermittlungsstichtag am 17.06.2025 geschätzt zu insgesamt:

**179.000,00 €**

- ein - hundert - neun - und - siebzig - 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 14.07.2025**

  
**Gerhard Hautmann**  
 Von der Amts- und Handelskammer zu Flensburg  
 Sachverständiger für  
 Bewertung von bebauten  
 und unbebauten  
 Grundstücken  
 Öffentlich bestellt und vereidigt

### 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>3</sup>:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

**Zeitschriften und sonstige Medien:**

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2024, [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>3</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

### Nr. 1 Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	rd. m <sup>2</sup>
Erdgeschoss Altbau	7,70		9,35		72,00	
Dachgeschoss Altbau	7,70		9,35		72,00	
+ Anbau	6,25		4,66		29,13	
<b>Summe Wohngebäude</b>						<b>173,13</b>

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

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

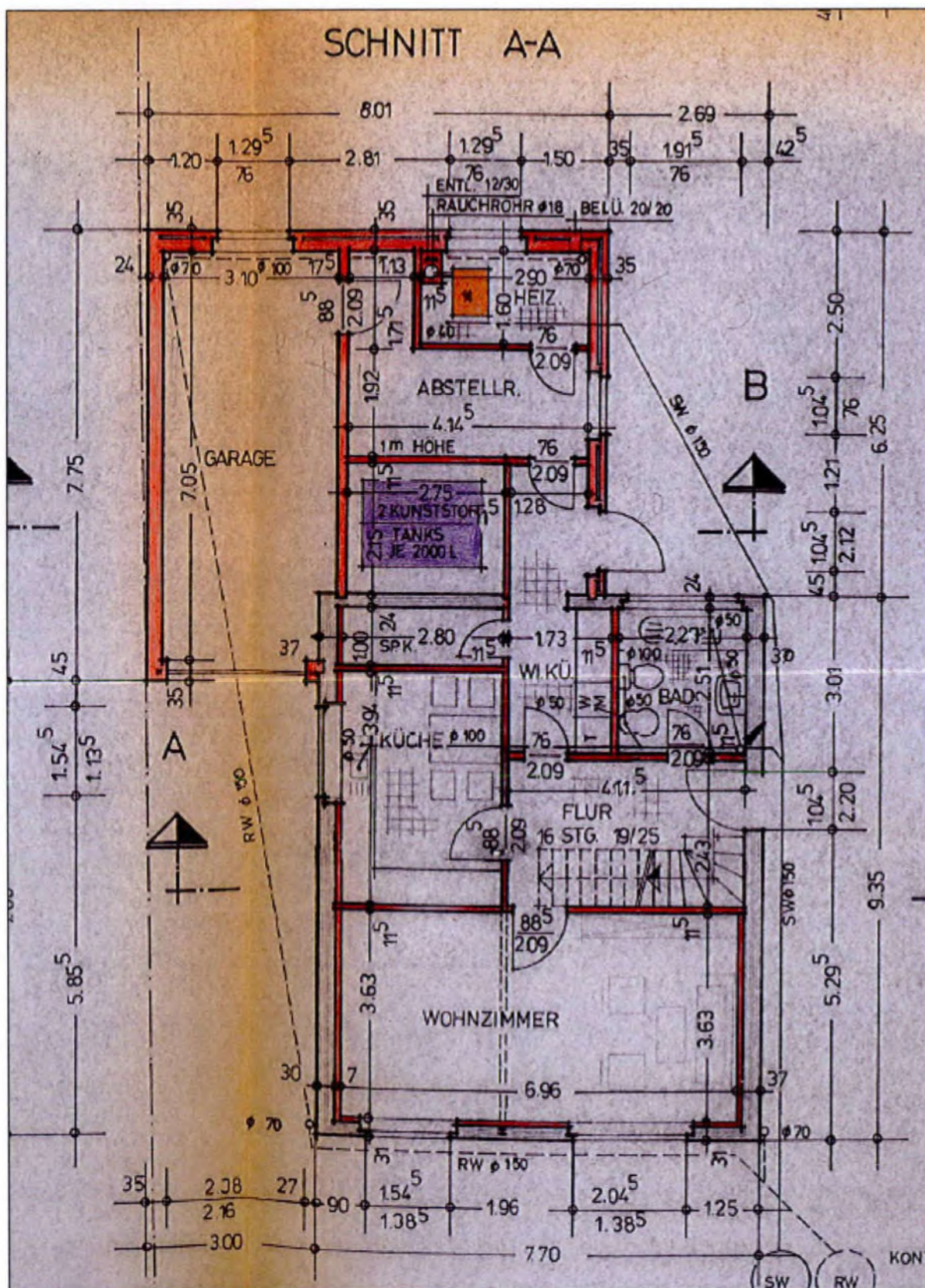


**Nr. 2 Wohn- und Nutzfläche**

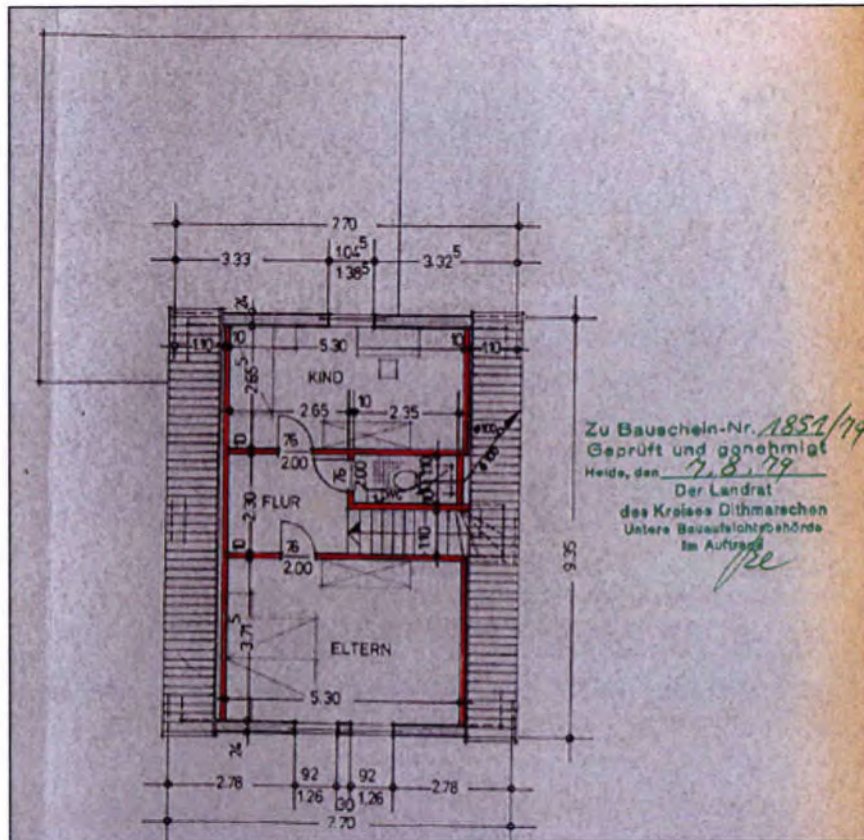
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	
+	Wohnzimmer	24,51 m <sup>2</sup>
+	Küche	10,70 m <sup>2</sup>
+	Speisekammer	2,72 m <sup>2</sup>
+	Flur	5,95 m <sup>2</sup>
+	Bad	5,36 m <sup>2</sup>
+	Wirtschaftsküche	6,88 m <sup>2</sup>
+	Abstellraum	9,60 m <sup>2</sup>
=	<b>Wohnfläche EG gesamt</b>	<b>65,72 m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche Dachgeschoss</b>	
+	Eltern	15,11 m <sup>2</sup>
+	Flur	4,69 m <sup>2</sup>
+	Kind	10,82 m <sup>2</sup>
+	WC	1,92 m <sup>2</sup>
=	<b>Nutzfläche Dachgeschoss gesamt</b>	<b>32,54 m<sup>2</sup></b>
=	<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>	<b>98,26 m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Da die Raumhöhen im Dachgeschoss nicht den Anforderungen des § 47 LBO-SLH entsprechen handelt es sich im Dachgeschoss nicht um Aufenthaltsräume i. S. d. LBO.

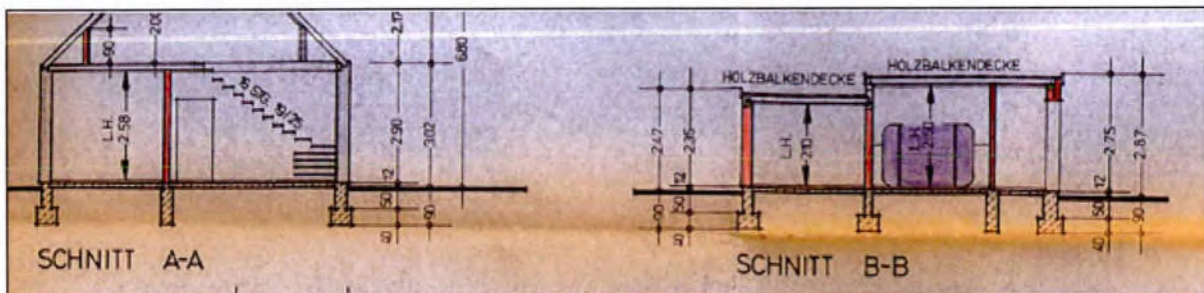
## Nr. 3 Bauzeichnungen







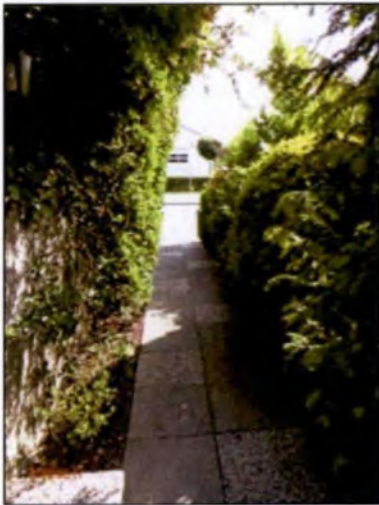
Dachgeschossgrundriss zu den Bauvorlagen 1851/79



Gebäudeschnitte



#### Nr. 4 Bilder



Weg Hauseingang zur Straße



Weg Straße zum Hauseingang



Straßenansicht von Südwesten



Nordnordwestgiebel



Garage vom Garten



Unterhaltungsrückstand Attika





Blick auf den befestigten Freisitz  
Südsüdosten



Garten von Nordnordwesten nach



Garten von Südsüdosten nach Nordnordwesten



Seitentür zum Garten



West Südwestfassade



Putzriss

**Nr. 5 Baulastenauskunft**

		
<b>Kreis Dithmarschen Der Landrat</b>		
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung  Stettiner Straße 30 25746 Heide  Auskunft Simone Willen  Telefon: 0481/97-1807 Fax: 0481/97-221807  baulastauskunft@dithmarschen.de  Zimmer 636  Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de  Öffnungszeiten Montag bis Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung	
nur per Email: <a href="mailto:Gerhard.Hautmann@t-online.de">Gerhard.Hautmann@t-online.de</a>		
Ihre Zeichen/Nachricht vom 02.06.2025	Mein Zeichen 221/55	Heide, 09.07.2025
<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Flurstück 3/2, Flur 559, Gemarkung Marne Wilhelmstraße 110, 25709 Marne</li></ul>		
Sehr geehrter Herr Hautmann,  für das o. a. Flurstück sind <b>keine Eintragungen</b> im Baulastenverzeichnis vorhanden.		