

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 02.07.2025

Az.: 4169-1543

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 15/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**entkernten Einfamilienhaus nebst Carport bebaute Grundstück
in 25774 Lunden, Rosenstraße 4**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lunden	899	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lunden	7	142/64

Eigentümerin
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.07.2025 ermittelt mit rd.
35.900 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.8.1	Hinweise	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus im Rohbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.7	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	12
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.5	Sachwertermittlung	15
4.5.1	Sachwertberechnung	15
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.6	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem entkernten Einfamilienhaus nebst Carport

Objektadresse: Rosenstraße 4
25774 Lunden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lunden, Blatt 899, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Lunden, Flur 7, Flurstück 142/64,
Fläche 393 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 15/25

Auftrag vom 11.03.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümerin:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 01.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 01.07.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Es konnte nur das Erdgeschoss besichtigt werden, da die Treppe zum Dachgeschoss demontiert wurde.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,
- Auszug aus der Katasterkarte,
- Bauzeichnungen,
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszug

1.4 Gerichtsfragen

1. Die Liegenschaft ist nicht vermietet.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
8. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 24803 Tiel.
9. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Lunden; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider Höhe: 9 m ü. NHN Fläche: 4,65 km ² Einwohner: 1741 (31. Dez. 2024) Bevölkerungsdichte: 374 Einwohner je km ² Postleitzahl: 25774 Vorwahl: 04882 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 071
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 91 km entfernt) <u>Bundesstraßen in der Umgebung:</u> B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel; B 202: St. Peter-Ording – Friedrichstadt – Rendsburg – Kiel <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 17,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> im Ort vorhanden (ca. 270 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschule und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen in Tönning und Wesselburen ansässig; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 15 m Rosenstraße

Straßenfront:
ca. 20 m Nordbahnhofstraße

Grundstücksgröße:
insgesamt 393,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
teilweise eingefriedet durch Hecken und Bewuchs

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lunden, Blatt 899, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle 143/64 des Kartenblatts 7 der Gemarkung Lunden;

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Carport bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist unbewohnbar.

2.8.1 Hinweise

Das Gebäude wurde fast vollständig entkernt und ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, entkerntes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert (nicht mehr nutzbar, s. u.); der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig nordöstlich kleiner Anbau, massiv erstellt, eingeschossig mit gering geneigtem Satteldach mit Bitumenpappe auf Holzschalung als oberer Abschluss
Ursprungsbaujahr:	unbekannt
Modernisierungen / Umbauten : (lt. Bauakte)	1948: Vergrößerung des Lagerraums, Ausbau des Dachgeschosses; 1954: Wiederherstellung der baufälligen Vorderfront; 1964: Änderung der Ansicht (Fenstereinbau); 1980 – 1990: Einbau von Kunststofffenstern; um 2020: Einbau neuer Kunststofffenster
Flächen und Rauminhalte	Die nutzbare Fläche im Erdgeschoss beträgt rd. 108,6 m ² (Dachgeschoss konnte nicht aufgemessen werden)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Außenansicht:	Straßenseite: verputzt und hell gestrichen; Sockel Spaltklinker Gartenseite: neu verputzt; Sockel Mauerwerk zur Nordbahnhofstraße: Mauerwerk, hell gestrichen Sockel Spaltklinker Straßenfront Anbau: keramische Riemchen
---------------	---

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

6 Räume, Bad, Öllager

Dachgeschoss:

kein Zutritt möglich, da Treppe demontiert, Treppenloch mit OSB-Platten verschlossen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände im Erdgeschoss: Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Haupttreppe: nicht vorhanden zusätzliche Einzugtreppe im Flur (nicht zu öffnen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzsparrendachstuhl mit Aufbauten (1 Gaube zur Straße), <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pfanne); teilweise Isolierung in der oberen Zwischendecke; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	größtenteils demontiert, Neuinstallation vereinzelt begonnen
Heizung:	Ölheizkessel noch im Gebäude, Hersteller: Gerco, Baujahr um 1995, teilw. demontiert; Öllager: GFK-Tank, defekt, soweit ersichtlich jedoch kein Öl ausgelaufen; Heizkörper und Leitungen nicht mehr vorhanden; der Heizkessel ist überaltert und verbleibt ohne Wertansatz im Gutachten
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus im Rohbauzustand

Bodenbeläge:	Estrich, vereinzelt mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, teilweise schadhaft mit großflächigen Putzabplatzungen, teilweise auch vorgesetzte Gipskartonplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten, vereinzelt auch ohne Bekleidung, d.h. sichtbare Holzunterkonstruktion
Fenster:	Drehkippfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Baujahr um 2020; fehlende Beschläge; Fensterbänke innen nicht vorhanden; Fensterbänke außen zur Straßenseite aus Spaltklinkern, rückwärtig fehlend
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht vorhanden
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; beengte Raumsituation (Handwaschbecken in der Duschtasse); einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über kippbares Glasbausteinelement

Küchenausstattung: nicht vorhanden

Grundrissgestaltung: individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

3.2.7 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist als schlecht und ungepflegt zu bezeichnen.
Das Gebäude wurde entkernt und befindet sich in einem einfachen Rohbauzustand.

3.3 Nebengebäude

1 Carport als Holzständerkonstruktion, Satteldach, oberer Abschluss mit Pfannenblechen, Betonboden, Seitenelemente und Rückseite mit Nut/Federbrettern beplankt.

Es fehlen Restarbeiten zur Fertigstellung

(tlw. Regenrinne und Fallrohre, Kürzung von überstehenden Konstruktionshölzern);

sehr einfacher Gesamtzustand, Restwertansatz im Gutachten mit 500 €

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Garten stark verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem entkernten Einfamilienhaus nebst Carport bebaute Grundstück in 25774 Lunden, Rosenstraße 4 zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lunden	899	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lunden	7	142/64	393 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	393 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.07.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	52,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	393	× 1,176	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,800	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	49,39 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 49,39 €/m ²	
Fläche	× 393 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 19.410,27 € rd. 19.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 insgesamt **19.400,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels eines Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.
E 04	Anpassung an die schlechtere Grundstückslage (Eckgrundstück) im Vergleich zum Richtwertgrundstück. (Fußweg direkt am Fenster der Wohnräume, größerer Reinigungs- und Schneeräumungsaufwand)

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	751,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	241,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	180.991,00 €	
Baupreisindex (BPI) 01.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	338.815,15 €	
Restsubstanzfaktor	x	0,350	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	118.585,30 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	
• prozentual		85,71 %	
• Faktor	x	0,1429	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	16.945,84 €	500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		17.445,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	872,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	18.318,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	37.718,13 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	43.375,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.500,00 €
Sachwert	=	35.875,85 €
	rd.	35.900,00 €

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag, multipliziert mit dem durchschnittlichen Anteil der Rohbaukosten (hier: **Restsubstanzfaktor = 0,35**). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der vorhandenen Baulichkeiten wird auf 10 Jahre geschätzt und mit dem linearen Alterswertminderungsmodell berücksichtigt.

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.
- BGF Hauptgebäude
- BGF= 11 m x 9,67 m x 2 Geschosse= 212,74 m²
- BGF Anbau= 4,25 m x 6,60 m x 1 Geschoss= 28,05 m²
- gesamt rund 241,00 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (17.445,84 €)	872,29 €
Summe	872,29 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Verschluss des Kellers: Der Keller wurde größtenteils mit Bauschutt verfüllt, weiterhin steht Wasser im Keller. Die Kellertreppe ist verrottet und nicht mehr tragfähig. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht möglich. Die Kosten der Entfernung der Schutts inkl. Deponiekosten und Containergestellung, sowie die Verfüllung des Kellers inkl. oberen Betonabschluss und Verlegung der Wasseruhr wurden mit 7.500 € im Gutachten berücksichtigt.	-7.500,00 €
Summe	-7.500,00 €

Detailbild Keller



4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **35.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem entkernten Einfamilienhaus nebst Carport bebaute Grundstück in 25774 Lunden, Rosenstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lunden	899	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lunden	7	142/64

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rd.

35.900 €

in Worten: fünfunddreißigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 02. Juli 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem 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.

Bewertungsobjekt:

Rosenstraße 4, 25774 Lunden

Seite 19

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundriss EG
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Straßenansicht I / Rosenstraße



Straßenansicht II Ecke Rosenstraße/ Nordbahnhofstr.



rückwärtiger Garten



Straßenansicht III / Rosenstraße



rückwärtige Ansicht



Ansicht Carport (eingewachsen)



Raum EG



Carport, rückwärtige Ansicht



Bad EG



Raum EG



defektes Öllager



Flur EG



Raum EG



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.04.2025

Flurstück: 142/64
Flur: 7
Gemarkung: Lunden

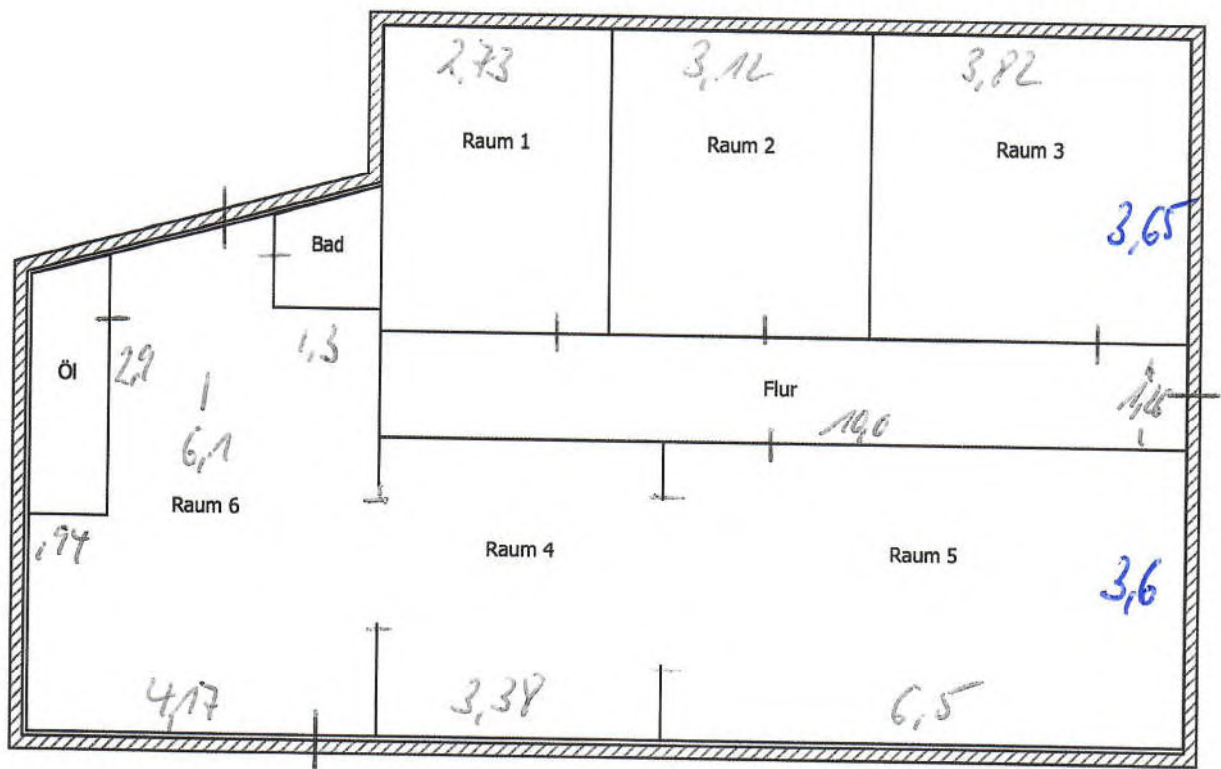
Gemeinde: Lunden
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de





Erdgeschoss



Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

Telefon: 0481/97-
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

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO

Gläubiger-ID: DE43 ZZZO 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

vorab per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4169
21.04.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
15.05.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 142/64, Flur 7, Gemarkung Lunden
Rosenstraße 4, 25774 Lunden

Sehr geehrter Herr Baumann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) in zurzeit geltender Fassung gebührenpflichtig. Gemäß Tarifstelle 8.2 beträgt die Gebühr für diese Auskunft

60,00 €.

Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der angegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Rosenstr. 4, Lunden

zu überweisen.