

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: 30.09.2025

Az.: 4183-1563

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 16/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 25746 Ostrohe, Spanngrund 19**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weddingstedt	1333	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostrohe	1	26/5

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.09.2025 ermittelt mit rd.

142.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 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	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	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	Baulisten 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
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	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2.7	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	12
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	12
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.5	Sachwertermittlung	14
4.5.1	Sachwertberechnung	14
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.6	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrwertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Spanngrund 19
25746 Ostrohe

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weddingstedt, Blatt 1333, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ostrohe, Flur 1, Flurstück 26/5,
Fläche 540 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 16/25

Auftrag vom 05.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer lt. Grundbuch:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 25.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025

Umfang der Besichtigung etc. **Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.**

Der Eigentümer wurde durch 2 Einwurfeinschreiben über den ersten und zweiten Ortstermin informiert. Zu beiden Terminen erschienen weder Eigentümer noch ein evtl. Vertreter.

Somit war eine Innenbesichtigung nicht möglich.

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 Besonderheiten des Auftrags

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Ein Sicherheitsabschlag wurde berücksichtigt.

1.5 Gerichtsfragen

1. Das Objekt ist unbewohnt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt.
2. Es ist -soweit von außen ersichtlich- kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich -soweit von außen ersichtlich- nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist , 25779 Hennstedt.
8. Ein Energieausweis ist hier nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Ort und Einwohnerzahl:	Ostrohe;		
	Bundesland:	Schleswig-Holstein	
	Kreis:	Dithmarschen	
	Amt:	Kirchspielslandgemeinde Heider Umland	
	Höhe:	6 m ü. NHN	
	Fläche:	6,66 km ²	
	Einwohner:	861 (31. Dez. 2024)[1]	
	Bevölkerungsdichte:	129 Einwohner je km ²	
	Postleitzahl:	25746	
	Vorwahl:	0481	
	Kfz-Kennzeichen:	HEI, MED	
	Gemeindeschlüssel:	01 0 51 087	

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 79 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 6,7 km entfernt)

Bahnhof:
in Heide vorhanden (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen:
Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen und Ärzte sowie die zuständige Amtsverwaltung in der Kreisstadt Heide ansässig; Grundschule im Ort vorhanden; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 17 m

mittlere Tiefe:

ca. 32 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 540,00 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; weitere Anschlüsse unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Hecken und Bewuchs, zweiseitig durch einen Doppelstabmattenzaun

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 13.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weddingstedt, Blatt 1333, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: 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 besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 28.06.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussten Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts 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 von Plänen aus der Bauakte 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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der äußeren 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:

freistehendes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss;
voll unterkellert;
der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig

Baujahr:

ca. 1961 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)

Flächen und Rauminhalte

Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 50,55 m²;
die Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss (ausgebauter Teil) beträgt rd. 69,49 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 200,32 m²

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt Verblendmauerwerk;
Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:

Vorkeller, Feuerung, Vorratsraum, Gerätekeller mit Heizung, Waschküche

Erdgeschoß:

Flur, Bad, Küche, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Terrasse

Dachgeschoß:

Flur, 1 Zimmer, Restfläche nach Bauaktenlage nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Keller: Kalksandsteinmauerwerk mit 4 cm Magerbetonauffüllung im Zwischenraum

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk mit Luftsicht, (11,5 cm Verblendmauerwerk, 6 cm Luftsicht, 1 cm Rappputz, 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, 1,5 cm Innenputz)

Innenwände: tragende Innenwände:
Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken über KG und EG

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt (einfach verglast),
Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Kehlbalkendachstuhl mit Aufbau (eine Gaube)

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Betondachstein (Frankfurter Pfanne);
gemäß Bauakte Dämmung in der oberen Zwischendecke
(Glaswolle);
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: unbekannt

Heizung: (gemäß Auskunft Schornsteinfeger)	Ölzentralheizung, Baujahr 1985; Öllager: Erdtank, Tankgröße ca. 3.000 Liter; gemäß dem Fachdienst Boden, Wasser, Abfall der Kreisverwaltung ist die Überprüfung des Erdtanks durch einen Sachverständigen überfällig und bereits angemahnt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Fenster:	Einfachfenster aus Holz, teilweise mit Isolierverglasung, teilweise noch einfach verglast; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse (diese weist erhebliche Betonabplatzungen auf, Restwertansatz 2.500 €)
---------------------	---

Besonnung und Belichtung:	ausreichend
---------------------------	-------------

3.2.7 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist -soweit von außen ersichtlich- ausreichend.
Es wird ein einfacher, bewohnbarer Innenzustand -ohne Obligo- unterstellt.
Folgende Kosten sind zeitnah aufzuwenden:
Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1985 und ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen.
Die Kosten incl. Deponie des Altkessels wurden mit 13.500 € im Gutachten berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung; Garten verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 25746 Ostrohe, Spanngrund 19 zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Weddingstedt	1333	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostrohe	1	26/5

Fläche
540 m²

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 **95,00 €/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	= 25.09.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 540 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	= frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 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)	= 95,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.09.2025	× 1,060	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 100,70 €/m ²			
Fläche (m ²)	800	540	× 1,094	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,950	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 104,66 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 104,66 €/m²	
Fläche	× 540 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 56.516,40 € <u>rd. 56.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 insgesamt **56.500,00 €**.

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 des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten 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	Berücksichtigung der Nachteile durch die Ecklage im Vergleich zum Normgrundstück (wie z.B. erhöhte Einsehbarkeit des Grundstücks)

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	638,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	200,32 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	127.804,16 €
Baupreisindex (BPI) 25.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	241.038,65 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	241.038,65 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		81,54 %
• Faktor	x	0,1846
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	44.495,73 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.995,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	46.995,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 1.409,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 48.405,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 104.905,60 €
Sachwertfaktor	× 1,57
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 164.701,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 22.899,15 €
Sachwert	= 141.802,65 €
	rd. 142.000,00 €

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. WoFlV) 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.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Terrassenanbau (Restwertansatz unter Berücksichtigung der Beton-schäden)	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (46.995,73 €)	1.409,87 €
Summe	1.409,87 €

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 Instandhaltungsstaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Gebäude wurde **zustandsbedingt fiktiv** modernisiert (Einbau eines neuen Heizkessels).

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen		Tatsächliche Punkte			
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Modernisierung des Heizkessels		0,0	2,0		
Summe		0,0	2,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 64 Jahre =) 1 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

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 ggf. 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.
Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1985 und ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten incl. Deponie des Altkessels wurden mit 13.500 € im Gutachten berücksichtigt.	-13.500,00 €
Weitere Besonderheiten Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck.	-9.399,15 €
Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20% der baulichen Anlagen wurde aufgrund der Nichtbesichtigung berücksichtigt.	
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 46.995,73 € ergibt Sicherheitsabschlag von 9.399,15 €.	
Summe	-22.899,15 €

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. **142.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
25746 Ostrohe, Spanngrund 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weddingstedt	1333	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostrohe	1	26/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 mit rd.

142.000 €
in Worten: **einhundertzweiundvierzigtausend 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 30. September 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.

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: Grundrisse / Schnitt
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulistenverzeichnis
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächennachweisung



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Schäden an der Terrassenkonstruktion



Straßenansicht III



rückwärtige Ansicht



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.06.2025

Flurstück: 26/5
Flur: 1
Gemarkung: Ostrohe

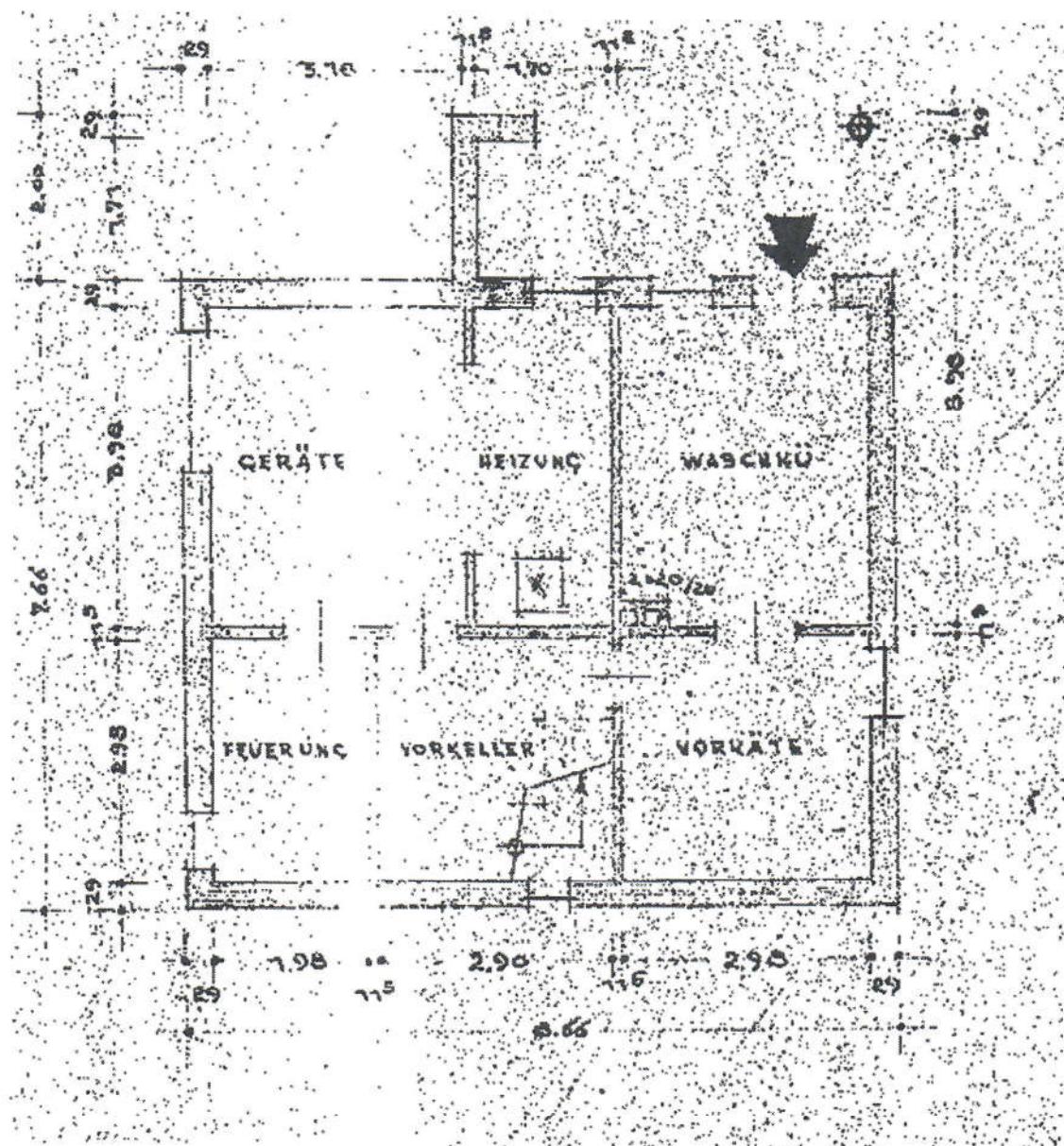
Gemeinde: Ostrohe
Kreis: Dithmarschen

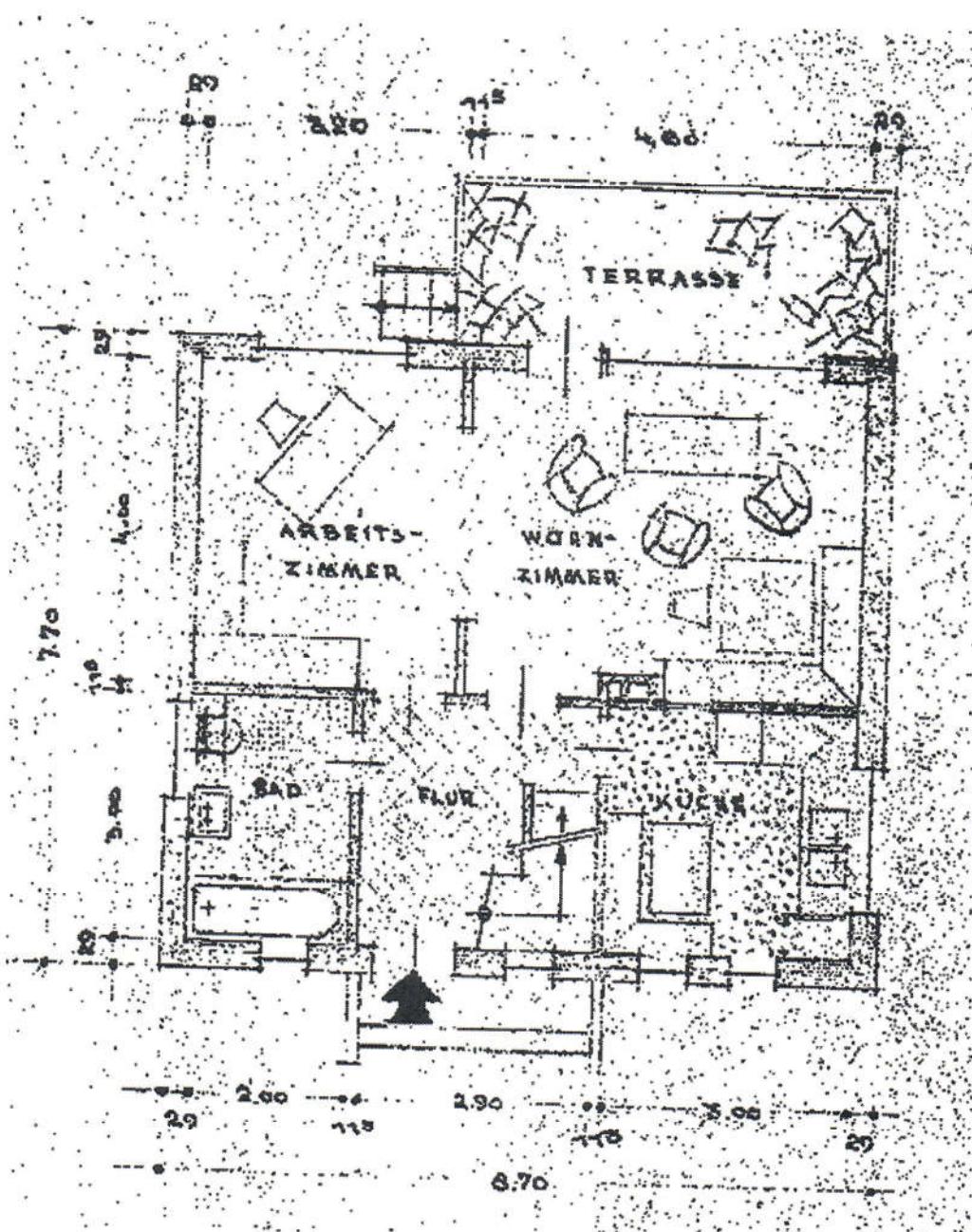
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

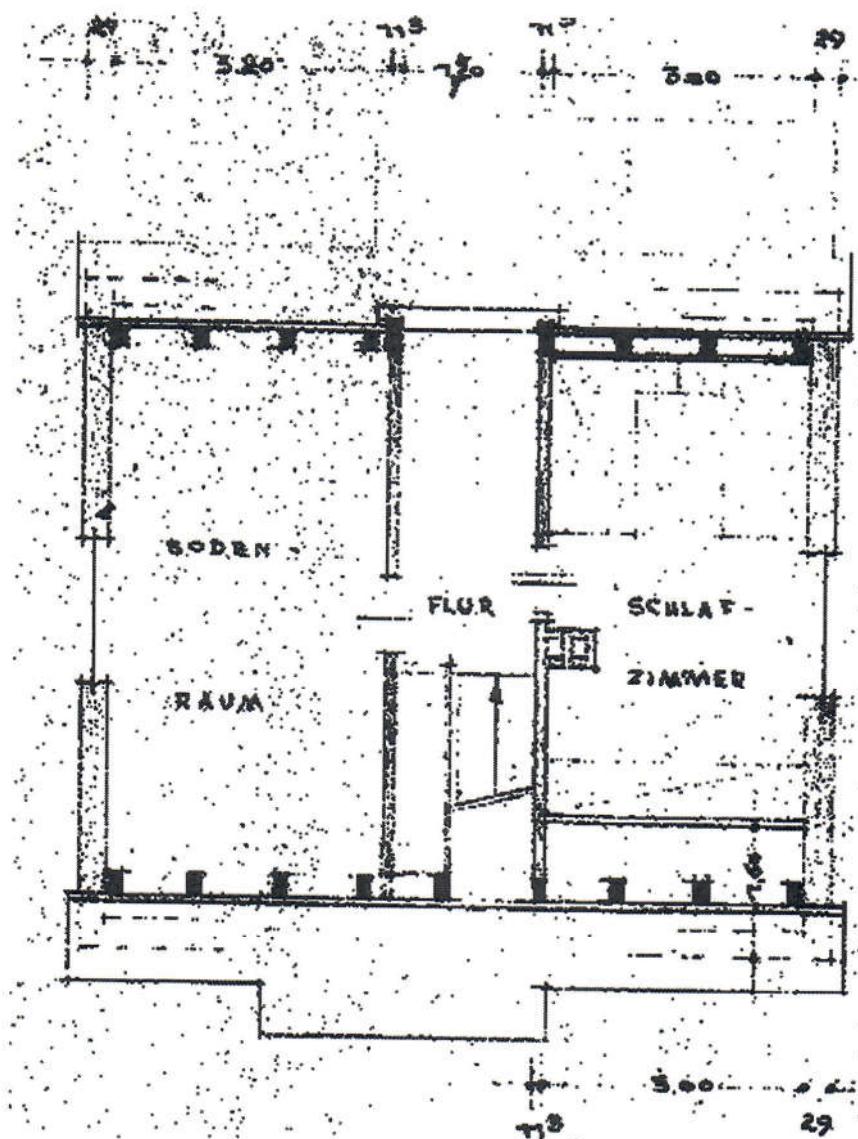


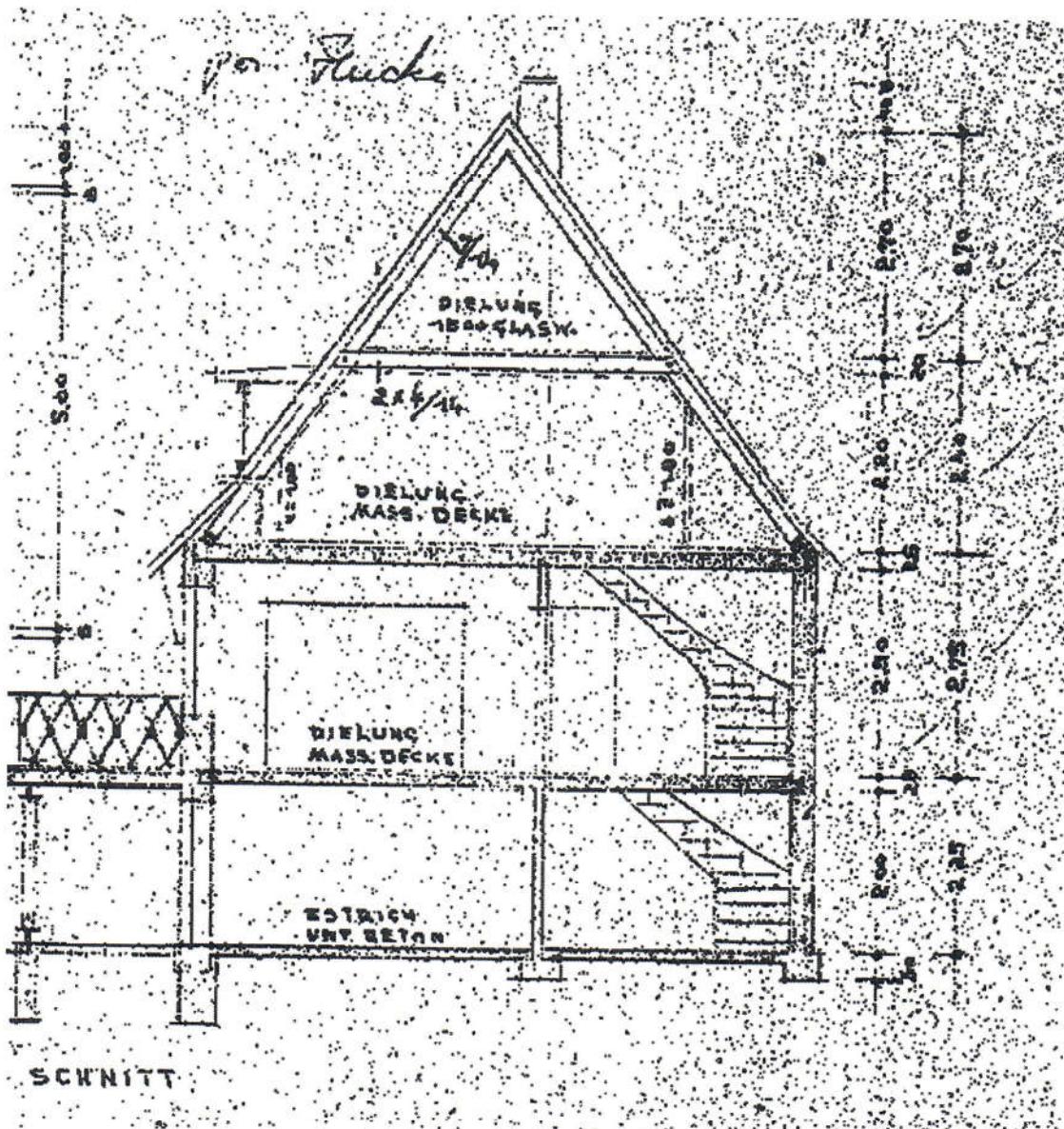
Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohne 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVerGeo.landsh.de













**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

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4183
15.06.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
28.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 26/5, Flur 1, Gemarkung Ostrohe
Spanngrund 19, 25746 Ostrohe

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
Info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag:
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

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

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO
Gläubiger-ID: DE43 ZZ0 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nr.: 1829317016
Ust.ID-Nr.: DE 134806570

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, Spanngrund 19, Ostrohe

zu überweisen.

Keller		m2
1	Geräte	12,28
2	Heizung	6,56
3	Waschküche	11,30
4	Feuerung	5,72
5	Vorkeller	6,08
6	Vorratsraum	8,61
		50,55

		m2
1	Flur	6,14
2	Bad	5,82
3	Küche	8,73
4	Arbeitszimmer	12,42
5	Wohnzimmer	18,42
		51,53

		m2
1	Flur	5,96
2	Schlafen	12,00
		17,96