

**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 21/25

054/2025

11.10.2025

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

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Reeldachkate, einem abrissreifen landwirtschaftlichem Anbau und einem Schuppen bebauten Grundstücks Windberger Weg 5 in 25727 Frestedt. Eingetragen im Grundbuch von Süderhastedt Blatt 857 BV Nr. 3.



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 29.07.2025

98.000,00 €

- acht - und - neunzig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage	7
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	8
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1 Privatrechtliche Situation	9
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Wohngebäude	14
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	14
3.2.3 Bauzahlen	14
3.2.4 Konstruktion	15
3.2.5 Gebäudeausbau	15
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	15
3.2.7 Sonstige Beschaffenheit	16
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	16
3.3 Nebengebäude	17
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	17
4. Wertermittlung	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2. Bodenwert des Grundstücks	20
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	20
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	20
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	21
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	21
4.3. Sachwertverfahren	22
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	22
4.3.3 Baupreisindex	23
4.3.4 Alterswertminderung	23
4.3.5 Außenanlagen	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	24
4.3.7 Marktanpassung	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	25
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	25
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens	26
5. Verkehrswert	27
Anlagen	29
Nr. 1 Bruttogrundfläche	29
Nr. 2 Erdgeschossgrundriss Wohnhaus	30
Nr. 3 Bilder	31
Nr. 4 Baulastenauskunft	33
Nr. 5 Sachwertfaktor	34

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
25704 Meldorf;
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird eigengenutzt.
- 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.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Anzeichen von Hausschwamm waren nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in nordwestlicher Randlage der Gemeinde Frestedt, im Amt Burg-Sankt Michaelisdonn. Das länglich und schmal geschnittene Grundstück ist mit einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Reetdachkate nebst einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anbau und einem Schuppen bebaut. An dem Wohnhaus steht noch umfänglicher Renovierungs- und Sanierungsstau. Der ehemalige landwirtschaftliche Anbau ist baufällig und abrissreif. Die Grunddaten und Ergebnisse der Bewertung sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Immobilienart	Wohnhaushausgrundstück
Grundstücksgröße	868 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	40 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert	34.026 €
Bebauung	Reetdachkate mit Anbau, Schuppen
Baujahr	unbekannt
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, teilausgebautes DG
Bau- und Ausbauzustand geschätzt	einfach bis mittel
Unterhaltungszustand	Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	nach vollständiger Sanierung rd. 50 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	200 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche rd.	100 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	240.687 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	2.407 €
Bodenanteil ca.	14,1 %
Wirtschaftliche Wertminderung	143.000.
Verkehrswert (unbelastet) und gerundet	98.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

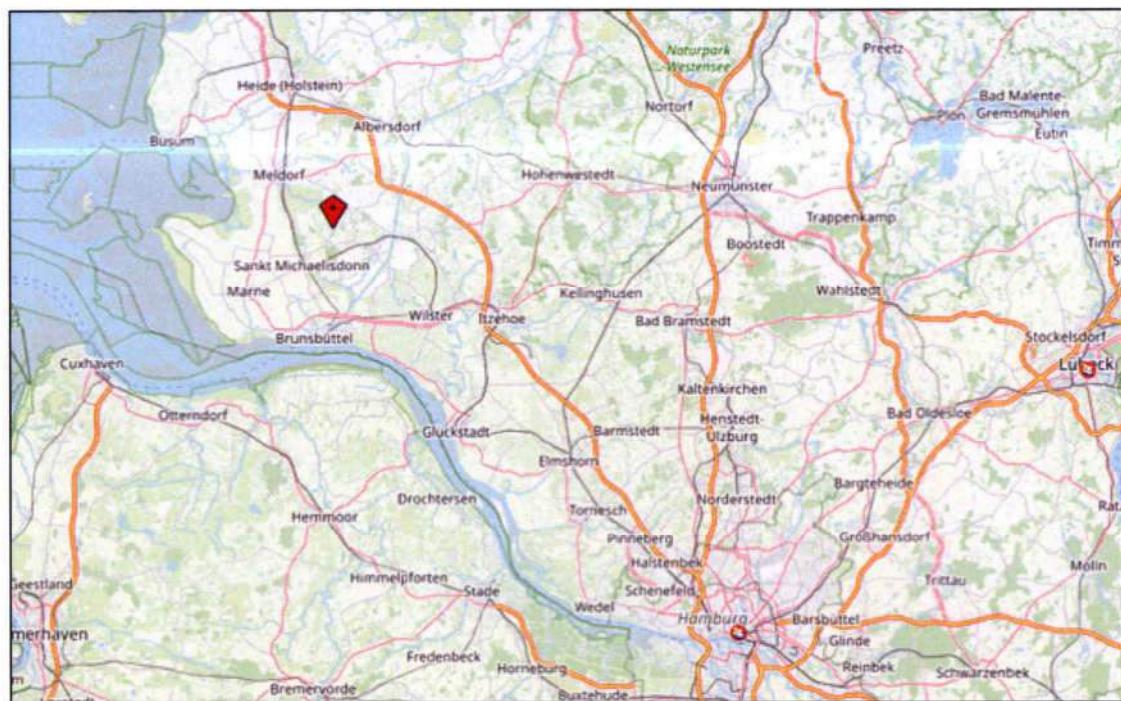
Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf		
Beschluss vom:	06.06.2025		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Süderhastedt	
	Blatt	857	
	Bestandsverzeichnis Nr.	3	
	Gemarkung	Frestedt	
	Flur	10	
	Flurstück	23	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	
	Lage	Windberger Weg 5	
	Größe	868 m ²	
Eigentümer:			
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung		
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG nicht zu berücksichtigen.		
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 29.07.2025 durchgeführt. Anwesend war der Eigentümer, zwei Rechtspfleger-Anwärterinnen am Amtsgericht Meldorf und der Unterzeichner. Das Grundstück und die Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.		
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchablichtung vom 20.05.2025 (ohne Abt. III) 		
	Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024 • Liegenschaftskarte vom 13.06.2025 • Einsicht in die Bauakte beim Kreis Dithmarschen 		

- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Baulastenauskunft

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein						
Kreis:	Dithmarschen						
Gemeinde/Einwohner:	Frestedt mit rd. 360 Einwohnern						
Amt:	Burg-Sankt Michaelisdonn						
Verkehrsanbindung:	Über Burg und Wilster zur A 23 (Anschluss Itzehoe Mitte) Querung des NOK über die Kanalfähre Burg. Über Burg und Wilster zur B 5 Hamburg – Husum. Anbindung an das Schienennetz der Bahn in Burg. Regionaler ÖPNV über Busverbindungen.						
Entfernungen:	<table> <tr> <td>Landeshauptstadt Kiel</td> <td>rd. 92 km</td> </tr> <tr> <td>Kreisstadt Heide</td> <td>rd. 35 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg</td> <td>rd. 92 km</td> </tr> </table>	Landeshauptstadt Kiel	rd. 92 km	Kreisstadt Heide	rd. 35 km	Hamburg	rd. 92 km
Landeshauptstadt Kiel	rd. 92 km						
Kreisstadt Heide	rd. 35 km						
Hamburg	rd. 92 km						



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

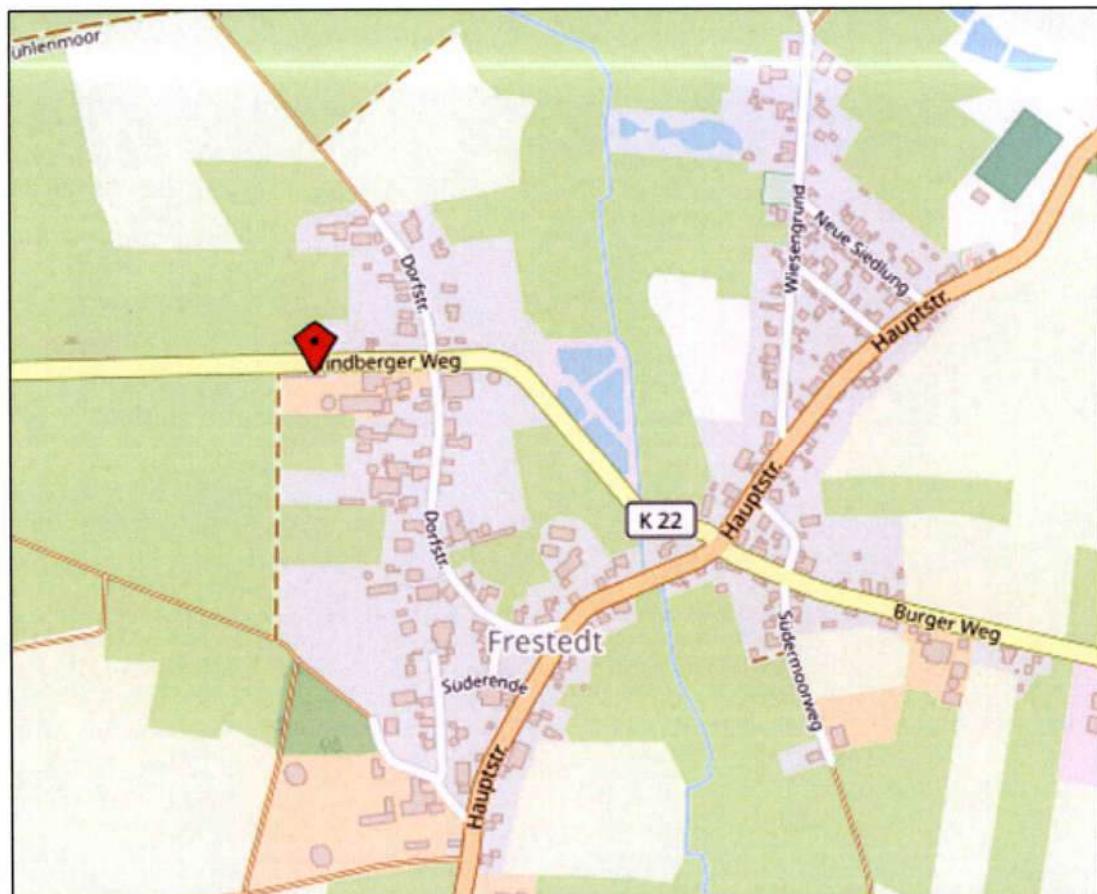
Allgemeines:

Die ländlich strukturierte Gemeinde liegt im östlichen Kreisgebiet und in kurzer Fahrtfernung zum NOK. Nachbargemeinden sind Krumstedt, Süderhastedt, Großenrade, Quickborn, Sankt Michaelisdonn, Gudendorf und Windbergen. Nennenswerte infrastrukturelle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind nicht in der Gemeinde vorhanden. Die Nahversorgung erfolgt über Burg/Dithm. oder über St. Michaelisdonn. Grundschule und weiterführende Schulen werden ebenfalls in Burg vorgehalten. Der Besuch eines Gymnasiums ist in der Kreisstadt Heide oder in Meldorf möglich. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe. Der Flächennutzungsplan 2024 sieht Optionen für Windenergie in der Gemeinde vor. Frestedt zählt zum Entwicklungsräum für Tourismus und Erholung. Das örtliche Umfeld bietet vielfältige Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Windberger Weg Nr. 5



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung:	Gemischte Bebauung, landwirtschaftlicher Betrieb.
Immissionen:	Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig. Können jedoch durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgeschlossen werden. Zudem handelt es sich bei dem Windberger Weg um eine Ortsausgangsstraße nach Windbergen. Das Wohnhaus grenzt unmittelbar an die Straße. Geräusche des fliessenden Verkehrs können insoweit nicht ausgeschlossen werden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen.
	<u>Grundbuch Abt. II</u> Eintragungen wurden nicht bekannt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
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 der Bereich in dem das Grundstück liegt nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
	Es ist darauf hinzuweisen, dass per Bescheid des Kreises Dithmarschen (BA -003/2002 vom 16.09.2002) eine Nutzungsänderung des ehemaligen Stallgebäudes zu Wohnraum genehmigt wurde. Die Maßnahme wurde

jedoch nicht ausgeführt. Die Genehmigung wurde unter Auflagenvorbehalt erteilt.

Hinweis:

In Schleswig-Holstein erlischt eine Baugenehmigung:

- wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung mit dem Bau begonnen wird, oder
- wenn die Bauausführung länger als 3 Jahre unterbrochen wird.
- Eine Verlängerung ist auf Antrag möglich, jeweils um weitere 3 Jahre

Rechtsgrundlage ist § 73 LBO SH (Geltungsdauer der Genehmigung).

Sonstiges:

Südöstlich des Grundstücks befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Nach einer Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 21.02.2002 (Az.: III B 3.3 ag-p) bestanden gegenüber der geplanten Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Baulasten:

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen vom 10.07.2025 liegen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vor.

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

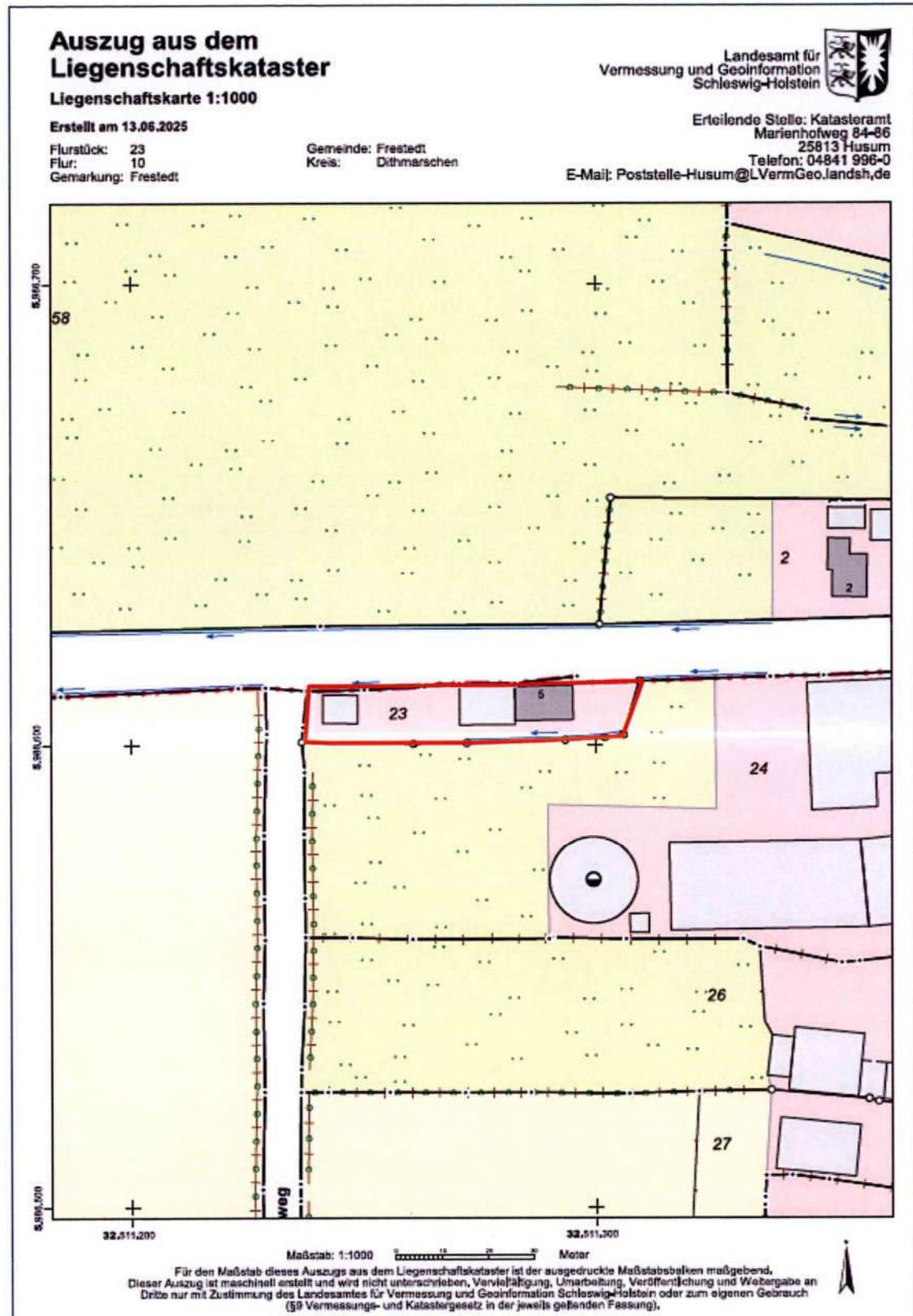
Ausrichtung: Das Grundstück ist von Osten nach Westen ausgerichtet.

Grundstücksgestalt: nahezu rechteckig, länglich und schmal

Länge/Breite: ca. 71 m / ca. 12 m

Grundstücksgröße: 868 m²

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über den Windberger Weg.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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 oder Eigentümerinformationen 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. 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. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Eingeschossige Reetdachkate mit teilausgebautem Dachgeschoss.

Außenansicht: rote Putzfassade

Baujahr ca.: nicht bekannt (geschätzt vor ca. 1900)

Veränderungen: Innerhalb der jüngeren Vergangenheit (ca. 10 – 20 Jahre) Vergangenheit wurden folgende Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt:

- Aufdoppelung der Balkenlage zur Erhöhung der lichten Höhe auf 2,30 m im Erdgeschoss
- An den Außenwänden wurde eine Innenschale aus Ytongsteinen angebracht
- Einbau eines neuen Fensters in einem Zimmer im Erdgeschoss
- Teilerneuerung und Vorbereitung der Elektrik für den Einbau einer Heizungsanlage
- Teilsanierung des Fußbodenaufbaus im Erdgeschoss
- Teilerneuerung von Wand- und Deckenbekleidungen
- Teilsanierung des Badezimmers mit Einbau einer Eckbadewanne mit Duschvorrichtung

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Norden.

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: Erdgeschoss:
Eingangsflur, Wohn-Küche, 3 kleine Räume und 1 Badezimmer

Dachgeschoss:
1 ausgebauter Raum, sonst Abseite bzw. Dachboden

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 200 m². Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

Anrechenbare Wohnfläche: Die anrechenbare Wohnfläche beträgt in überschlägiger Schätzung auf Grundlage der BGF rd. 100 m².

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	Mauerwerk und OSB-Platten
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Reetdach, nach Osten als Walmdach ausgebildet.
Treppe:	Schmale, steile und gewinkelte Holztreppe. Die Treppe wird den heutigen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (Breite, Auftritt und Steigung) nicht mehr gerecht.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Holzfenster mit und ohne Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Holztür mit Glasausschnitten
Innentüren:	Nadelholztüren
Elektrik:	Einfache elektrische Anlage mit neuem Verteilerkasten.
Heizung/WW:	Festbrennstofföfen und Stromgeräte

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden mit Betonpflaster, Betonestrich und Holzwerkstoffbekleidungen.
	Wände verputzt und gestrichen, teilweise unbehandelte OSB-Platten oder unverputztes Mauerwerk
	Decken überwiegend Hobeldielen über sichtbarer Balkenlage, Holzwerkstoff- und Gipskartonverkleidungen.
Sanitärausstattung:	Badezimmer mit Eckbadewanne (mit Duschvorrichtung), Waschtisch und WC

3.2.7 Sonstige Beschaffenheit

- Besondere Bauteile: Dachgaube nach Süden.
- Besondere Einbauten: Keine werterheblichen.
- Grundrisslösung(en): Baualtersgemäß, kleinräumig.
- Besonnung und Belichtung: ausreichend
- Baulicher Zustand: Neben umfangreichen Instandhaltungsrückständen besteht erheblicher Fertigstellungsaufwand. Es ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen:
- Fertigstellungsaufwand an Boden, Wand und Deckendekorationen, teilweise mit Putz- und Trockenbauerarbeiten.
 - Schließen des Westgiebels zum ehemaligen Stallgebäude.
 - Fertigstellungsaufwand an der Elektrik
 - Anzeichen von Feuchtigkeit im aufgehenden Mauerwerk.
 - Das Reetdach bedarf einer grundlegenden Sanierung bzw. einer Erneuerung.

3.2.8 NHK 2010 Standardstufe

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude wird wie folgt eingeschätzt:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	3	23%	0,69
2	Dach	3	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	2	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	1	11%	0,11
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	2	9%	0,18
8	Heizung	1	9%	0,09
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
gewichtete Standardstufe				≈ 2,2

3.3 Nebengebäude

Wirtschafts- und Stallanbau

An das Wohnhaus schließt nach Norden ein ehemalig landwirtschaftlich genutzte Stall- und Wirtschaftsgebäude an. Das Gebäude ist baufällig und abrisseif. Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt nach den Unterlagen zum Antrag auf Umnutzung rd. 115 m².

Lagerschuppen

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich noch ein offener Schuppen mit einem Holztragwerk und Eindeckung aus Formblech. Der Fußboden ist mit Betonplatten ausgelegt. Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 45 m².

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	wassergebundener Naturbelag
Begrünungen:	naturbelassene Begrünung
Sonstiges:	Auf dem Grundstück lagern ein älterer Wohnwagen, ein Verkaufswagen und ein altes Segelboot. Da diese Gegenstände nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dauernd zu dienen bestimmt sind, werden sie im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in einer gemischt genutzten Ortsrandlage der Gemeinde Frestedt. Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Es bestehen Einschränkungen in der Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs.
Grundstück:	Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten, schmal, länglich und von ebener Topografie. Der Pflegezustand unterdurchschnittlich.
Wohnhaus:	Der Standard der Bau- und Ausbauqualität ist als einfach bis mittel zu beurteilen. Es besteht noch umfänglicher Fertigstellungs- und Renovierungsaufwand.
Anbau:	Der Anbau ist nach augenscheinlichem Zustand abrisseif.

Marktlage:

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein älteres Wohngebäude mit traditioneller Reetdacheindeckung und hohem Sanierungs-, Reparatur- und Fertigstellungsbedarf.

Das Objekt spricht vor allem einen handwerklich versierten oder sanierungserfahrenen Käuferkreis an, der Eigenleistungen einbringen kann. Für derartige Sanierungsobjekte besteht am regionalen Immobilienmarkt grundsätzlich eine konstante, stabile Nachfrage.

Für das gegenständliche Grundstück ist insbesondere aufgrund der nachfolgend dargestellten Umstände mit unterdurchschnittlichen Verkaufschancen zu rechnen:

- dem schmalen und gestrecktem Grundstückszuschnitt
- der unmittelbaren Lage an der Straße und
- der Lage nahe einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung

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 ImmoWertV¹ 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 Wohngrundstücks mit einer Reetdachkate nebst abrissreifem Anbau zu bewerten

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 sind². 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.

Im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen wird zunächst von einer ordnungsgemäß instandgesetzten Immobilie ausgegangen. Die daraus resultierende wirtschaftliche

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

Wertminderung wird abschließend im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	29.07.2025
Grundstücksgröße	868 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabenfreier Bodenrichtwert (ebf.)	40,00 €/m ²	Erl.		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	29.07.2025	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			40,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	868 m ²	0,98	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	nahezu rechteckig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			39,20 €/m ²	
Fläche			868 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			34.026 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die Fläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion zu 0,98.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

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

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baultersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.21 und 1.22 der NHK 2010, in der Standardstufe 2,2 und zu jeweils ca. 50 %. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe freistehende Einfamilienhäuser ³		1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125

Bei der Standardstufe von 2,2 betragen die durchschnittlichen NHK unter Berücksichtigung eines frei kalkulierten Zuschlags für die erhöhten Kosten des Reetdachs:

$$((875 + 130 / 10 * 2) + (650 + 95 / 10 * 2)) / 2 = 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + \text{Zuschlag rd. } 25 \text{ €} = 810 \text{ €/m}^2.$$

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum Ende des II. Quartals 2025 (um basiert von 2020 = 100) **188,6**

4.3.4 Alterswertminderung

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit **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. Im vorliegenden Fall wird sie unter der „fiktiven“ Annahme eines ordnungsgemäß instand gesetzten Gebäudes auf rd. **50 Jahre** geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 50 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 50) / 80 = \text{rd. } 38 \%$$

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

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen Bestand ist ein Ansatz von rd. 4 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1,21 / 1.22
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	810 €/m ²
: Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x Baupreisindex Q II 2025	188,6
= NHK zum Stichtag/m ² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.528 €
x Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	200 m ²
= Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	305.600 €
- Alterswertminderung 38 %	-116.128 €
= Zeitwert des Wohnhauses	189.472 €
+ Zuschlag Lagerschuppen pauschal	2.500 €
= Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag	191.972 €
+ Zeitwert der Außenanlagen rd. 4 %	7.679 €
+ Bodenwert	34.026 €
= (vorläufiger) Sachwert des Grundstücks	233.677 €

4.3.7 Marktanpassung

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

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird auf das Sachwertmarktanpassungssystem von Sprengnetter Rückgriff genommen. Danach werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Objektart, dem Bodenwertniveau, der

Region und der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Danach beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen 1,08 innerhalb einer Bandbreite von 1,03 – 1,13 (bei 95 % Konfidenzintervall).

Vor dem Hintergrund der ungünstigen Lageverhältnisse und des Grundstückszuschnitts wird der Sachwertfaktor konservativ am unteren Rand des 95 %-Konfidenzintervalls festgelegt und mit **1,03** angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	233.677 €
x	Sachwertfaktor	1,03
=	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	240.687 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	240.687 €	
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	100 m ²	2.407 €/m ²
Bodenanteil rd.	34.026 €	~14,1 %

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 Wertefluss beimisst.

Im gegebenen Fall wurde der (vorläufige) marktangepasste Sachwert unter der „fiktiven“ Annahme eines vollständig sanierten Wohnhauses errechnet. Dem entsprechend ist die wirtschaftliche Wertminderung, die aus den kalkulatorischen Kosten resultiert von dem Ergebnis der Berechnung abzusetzen. Der fiktive Aufwand wird überschlägig in % der Normalherstellungskosten wie folgt kalkuliert:

Position	% der NHK ca.
Dachsanierung/Erneuerung	15 %
Heizung	15 %
Herstellung der Außenwand zum Anbau	4 %
Dekorationen	3 %
Planung und Genehmigung	3 %
Rückbau, Entsorgung, sonstige Nebenkosten und Grundstücksherrichtung	15 %
Summe in % der NHK	55 %
NHK It. Nr. 4.3.6	305.600 €
Kalkulatorischer Aufwand gesamt	168.080 €

Marktanpassung:

Die wirtschaftliche Wertminderung für boG ist in ihrer **marktrelevanten Höhe** zu berücksichtigen⁴.

Konkrete Marktanpassungsfaktoren für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind weder durch örtliche Gutachterausschüsse noch in der Fachliteratur veröffentlicht. Im vorliegenden Fall wird hilfsweise auf die Ausführungen von D. Unglaube⁵ Rückgriff genommen. Dieses stellt auf den Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert ab. Nach ihren Untersuchungen bestehen folgende Relationen:

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderung (in % der Kosten)
0	Kein Einfluss	0
1	Geringer Einfluss	25
2	Mittlerer Einfluss	50
3	Starker Einfluss	75
4	Sehr starker Einfluss	100

Quelle: Daniela Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021, Seite 244.

Grundlage für die Bewertung des Werteinflusses ist die in der Tabelle dargestellte Einteilung in die Kategorien 0 bis 4. Danach entspricht Kategorie 0 keinem Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert und der Wertminderungsansatz entspricht 0 %. Kategorie 1 stellt einen geringen Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert dar. Bei Zuordnung in Kategorie 1 sollen die Schadensbeseitigungskosten im Durchschnitt um 25 % abgemindert werden. Kategorie 2 entspricht einem mittleren und Kategorie 3 einem starken Einfluss. Ein sehr starker Einfluss liegt bei Zuordnung in Kategorie 4 vor. Hierbei werden die vollen Kosten vom Verkehrswert abgezogen.

Im vorliegenden Fall ist das Wohnhaus zwar bewohnbar, eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung kann jedoch erst nach Abschluss der begonnenen bzw. der Durchführung von noch erforderlichen Maßnahmen unterstellt werden. Deshalb ist von einem starken bis sehr starken Einfluss auszugehen. Für diesen Umstand wird eine Marktanpassung der boG zwischen der Kategorie 3 und 4 und in Höhe von 0,85 als marktgerecht betrachtet. Die wirtschaftliche Wertminderung wird wie folgt angesetzt:

$$168.080 \text{ €} \times 0,85 = 142.868 \text{ €} \text{ gerundet: } \mathbf{143.000 \text{ €}}$$

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	240.687 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Hier Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand	-143.000 €
= Ergebnis des Sachwertverfahrens	97.687 €

⁴ Vgl. Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA); Entwurf; Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (Stand: 22. Dezember 2021).

⁵ Vgl. Daniela Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021.

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Wohnhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Süderhastedt	857	3	868 m ²

Lage: Windberger Weg 5, in 25727 Frestedt, zum Wertermittlungsstichtag am 29.07.2025 geschätzt zu:

98.000,00 €

- acht - und - neunzig - 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 11.10.2025


Gerhard Hautmann
 Notar und 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 Richtlinien⁶:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- 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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 09/2025, 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.

⁶ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

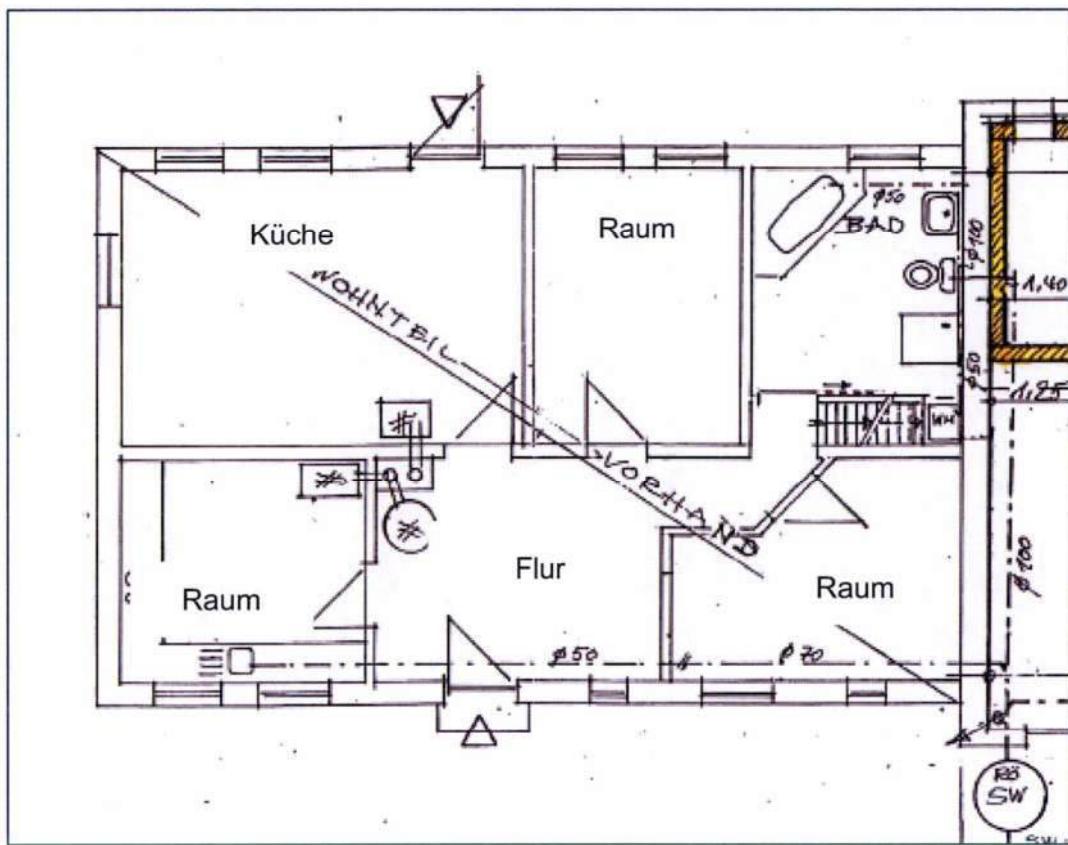
Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
Erdgeschoß	7,85		12,75		100,09	
Dachgeschoß	7,95		12,75		100,09	
Summe Wohngebäude						200,18

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 Erdgeschossgrundriss Wohnhaus



EG - Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung BA-0031/2002 (Nutzungsänderung)
Abweichungen in Details sind möglich

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Wirtschaftsanbau von Nordosten



Blick in den Wirtschaftsanbau



Westgiebel des Wirtschaftsanbaus



Blick auf den Schuppen von Osten



Blick in den Schuppen von Süden



Wirtschaftsanbau von Westen.



Wirtschaftsanbau von Nordwesten

Nr. 4 Baulastenauskunft



Kreis Dithmarschen Der Landrat

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

nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
11.06.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
10.07.2025

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
• Flurstück 23, Flur 10, Gemarkung Frestedt
Windberger Weg 5, 25727 Frestedt

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

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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

Nr. 5 Sachwertfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl: 25727
Ort: Frestedt
Straße: Windberger Weg
Hausnummer: 5
Bebaut mit: Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart: freistehend
vorläufiger Sachwert: 234.000 € (Modell: NHK 2010)

Transaktionsnummer: 20251012-29391-134900

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:**

Standardfehler: 2,30 %
95%-Konfidenzintervall: 1,03 - 1,13
Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.04.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 230.776 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 523 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2025 veröffentlicht am 30.07.2025.