

# 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: 25.08.2025

Az.: 4171-1557

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 25/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück  
in 25704 Meldorf, Grenzweg 18**

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Meldorf   | 2541  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Meldorf   | 5     | 58/7      |

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

sowie

**-als Miteigentümer zu je 1/2-**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.08.2025 ermittelt mit rd.  
**201.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

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

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                         | <b>5</b>  |
| 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         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>            | <b>9</b>  |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                      | 9         |
| 3.2      | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....                        | 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 mit Einliegerwohnung .....                               | 11        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....    | 13        |
| 3.2.7    | Allgemeinbeurteilung .....  | 13        |
| 3.3      | Nebengebäude .....  | 13        |
| 3.4      | Außenanlagen .....  | 13        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                         | <b>14</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....  | 14        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                               | 14        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....   | 14        |
| 4.3.1    | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks ..... | 14        |
| 4.3.2    | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....                      | 14        |
| 4.4      | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....               | 15        |
| 4.5      | Sachwertermittlung .....  | 16        |
| 4.5.1    | Sachwertberechnung .....  | 16        |
| 4.5.2    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                          | 17        |
| 4.6      | Verkehrswert .....  | 21        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>  | <b>22</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                 | 22        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....            | 22        |
| 5.3      | Verzeichnis der Anlagen .....                                     | 22        |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektadresse: Grenzweg 18  
25704 Meldorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meldorf, Blatt 2541, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meldorf, Flur 5, Flurstück 58/7,  
**Fläche 717 m<sup>2</sup>**

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1  
25704 Meldorf

**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 25/25**

Auftrag vom 20.05.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

sowie

**-als Miteigentümer zu je 1/2-**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 22.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 22.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 22.08.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.  
Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

und 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
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

#### 1.4 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben keine Mietverhältnisse.
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 enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 25767 Albersdorf .
8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Meldorf;  
Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Dithmarschen  
Amt: Mitteldithmarschen  
Höhe: 6 m ü. NHN  
Fläche: 21,26 km<sup>2</sup>  
Einwohner: 7166 (31. Dez. 2024)  
Bevölkerungsdichte: 337 Einwohner je km<sup>2</sup>  
Postleitzahl: 25704  
Vorwahl: 04832  
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED  
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 074

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:  
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide

Landeshauptstadt:  
Kiel (ca. 86 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:  
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel – Itzehoe;  
B 431: Meldorf – Elmshorn – Hamburg

Autobahnzufahrt:  
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 11,5 km entfernt)

Bahnhof:  
im Ort vorhanden (ca. 2,5 km entfernt)

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadttrand;  
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,1 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) sowie die  
Amtsverwaltung im Ort vorhanden;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: nahezu eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 22 m

mittlere Tiefe:  
ca. 33,5 m

Grundstücksgröße:  
**insgesamt 717,00 m<sup>2</sup>**

## 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; Telefonanschluss, DSL

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; zur Straße teilweise eingefriedet durch eine Mauer, teilweise durch Blähtonpflanzschalen, rückwärtig durch einen Holzzaun mit Flechteinlage

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 30.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meldorf, Blatt 2541, folgende Eintragung:

### **Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk**

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2025 vor.

**Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.**

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, 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 **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 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut  
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist im Erdgeschoss (Hauptwohnung) eigengenutzt. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist unbewohnt.

### 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 mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart:             | freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;<br>eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss;<br>teilunterkellert;<br>der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig                                  |
| Baujahr:                | Stammgebäude um 1950   |
| Modernisierung/Anbauten | ca. 1952: Anbau eines Stallgebäudes;<br>ca. 1967: 3-seitige Verblendung des Wohnhauses mit Riemchen;<br>ca. 1970: Erweiterung des Wohnhauses (rückwärtiger Anbau);<br>ca. 1999: Anbau eines Zimmers (süd-östlicher Anbau);<br>ca. 2001: Ausbau der Garage zu Wohnzwecken |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 155,86 m²,<br>die Nutzfläche des Kellers rund 7 m²  |
| Energieeffizienz:       | Ein Energieausweis liegt nicht vor.  |
| Außenansicht:           | 3-seitig Mauerwerk mit Riemchenverblendung;<br>rückwärtiger Anbau: Verblendmauerwerk;<br>Sockel: Mauerwerk   |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum (Heizungsraum)

Erdgeschoss:

Hauptwohnung:

Flur, Küche, Bad, 5 Zimmer, Hauswirtschaftsraum  
sowie Eingangsflur zur Einliegerwohnung

Dachgeschoss:

Flure, Küche, Bad, Loggia, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundamente aus Beton

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht

Innenwände:

tragende Innenwände im Erdgeschoss:  
Mauerwerk

Geschossdecken:

Kappendecke über KG;  
Stahlbetondecke über EG

Treppen:

Kelleraußentreppe:

einfache, gerade Betontreppe, kein Handlauf

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; 1/4 gewendelt;  
besseres Holzgeländer

zum Dachboden:

einfache Luke

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzpfeifendachstuhl mit Aufbau (Gäube)

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachstein;

Dämmung in der oberen Zwischendecke;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff;

Dachboden teilweise begehrbar (besitzt aufgrund der Firsthöhe  
jedoch kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen -soweit ersichtlich- bis zur oberen Zwischendecke  
gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung;<br>je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;<br>je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen;<br>einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss;<br>DSL  |
| Heizung:                | Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr nach Angaben des Schornsteinfegers ca. 1999; Hersteller: Buderus;<br>Wärmeabgabe über Stahlradiatoren und Konvektoren, jeweils mit Thermostatventilen;<br>Öllager: vier Kunststofftanks im Schuppen,<br>Tankgröße gesamt ca. 3.000 Liter |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen<br>(herkömmliche Fensterlüftung)  |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über die Heizungsanlage;<br>Warmwasserspeicher vorhanden   |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus mit Einliegerwohnung

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge            |  |
| Bad EG:                | Estrich mit PVC-Belag                            |
| Bad DG:                | wahrscheinlich Trockenestrichplatten mit Fliesen |
| Küche EG:              | Laminat auf Fliesen                              |
| Wohn- und Schlafräume: | Laminat  |
| Wandbekleidungen       |  |
| Bad EG:                | glatter, einfacher Putz mit raumhoch Fliesen     |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Bad DG:                          | glatter, einfacher Putz bzw. Gipskartonplatten mit Fliesen,<br>ca. 1,5 m hoch, darüber Tapeten   |
| Küche EG:                        | glatter, einfacher Putz mit Tapeten  |
| Wohn- und Schlafräume:           | größtenteils glatter, einfacher Putz mit Tapeten   |
| Deckenbekleidungen               |  |
| Bad EG:                          | Kassettendecke aus beschichteten Holzwerkstoffen   |
| Bad DG:                          | Deckenputz mit Farbanstrich  |
| Küche EG:                        | Deckenputz mit Raufasertapeten und Anstrich  |
| Wohn- und Schlafräume:           | Deckenputz mit Raufasertapeten und Anstrich;<br>teilweise auch beschichtete Holzwerkstoffpaneele   |
| Fenster:                         | Fenster aus Holz, teilweise auch Kunststofffenster mit<br>Isolierverglasung;<br>Fensterbänke innen aus Kunststein bzw. aus Holz;<br>Fensterbänke außen aus Spaltklinkern   |
| Türen:                           | <u>Eingangstür:</u><br>Kunststofftür mit Lichtausschnitt<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>EG: Füllungstüren aus Holz (Kiefer);<br>DG: einfache Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen  |
| sanitäre Installation:           | <u>Bad Erdgeschoss:</u><br>eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken;<br>durchschnittliche Ausstattung und Qualität,<br>weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster<br><u>Bad Dachgeschoss (saniert nach Eigentümerangaben um 2019):</u><br>eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken;<br>durchschnittliche Ausstattung und Qualität,<br>weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster |
| Küchenausstattung:               | Einbauküchen in einfacher Qualität, Wertansatz: 750 €  |
| Grundrissgestaltung:             | individuell  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine  |



### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: überdachte Terrasse, Loggia

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

### 3.2.7 Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Folgende Kosten sind zeitnah aufzuwenden und wurden im Gutachten berücksichtigt:

- Der Ölheizkessel ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten der Sanierung (neue Gastherme incl. der erforderlichen Anschlüsse) wurden mit pauschal 15.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.
- Teilweise wurden Umbauarbeiten nicht fertiggestellt (Verkleidung nach Einbau der Eingangstür, Verschluss von Türen im Bereich Flur Einliegerwohnung, fehlende Malerarbeiten Flur EG) weiterhin sind Kleinschäden vorhanden (defekte Türscheibe Eingangstür, abgeplatzte Riemchen, Neuanstrich Keller usw.) Die Kosten der Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit pauschal 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (100 €/m<sup>2</sup> BGF \* 252,47 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergibt Sanierungskostenansatz von 25.247,00 €) berücksichtigt.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (nördlich), einseitig an das Hauptgebäude angebaut, Fußboden mit Betonplatten ausgelegt, Holzständerkonstruktion, Pultdach mit Trapezblechen als oberer Abschluss, erstellt in Grenzbebauung, Innenmaß 2,75 m x 5,68, Zugang über ein zweiflügeliges Holztor

Öllager (rückwärtig hinter dem Wohnhaus), Betonboden, Holzständerkonstruktion mit Trapezblechen beplankt, Pultdach mit Trapezblechen, Innenmaß ca. 4,49 m x 2,23 m

Carport (südlich), einfachste Holzständerkonstruktion, gering geneigtes Pultdach mit Trapezblechen belegt

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 25704 Meldorf, Grenzweg 18 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Meldorf   | 2541  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Meldorf   | 5     | 58/7      | 717 m <sup>2</sup> |

### 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 **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 800 m <sup>2</sup> |

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag                   | = | 22.08.2025         |
| Entwicklungsstufe                         | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)                     | = | 717 m <sup>2</sup> |
| unterstellter beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |

#### 4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|---|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                   |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 85,00 €/m <sup>2</sup> | E01         |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 22.08.2025           | × 1,050          | E02         |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                        |     |
|---|----------------|----------------|------------------------|-----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 89,25 €/m <sup>2</sup> |     |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 800            | 717            | × 1,024                | E03 |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000                |     |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                | =              | 91,39 €/m <sup>2</sup> |     |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                  | Erläuterung |
|--|----------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 91,39 €/m <sup>2</sup>         |             |
| Fläche   | × 717 m <sup>2</sup>             |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 65.526,63 €<br>rd. 65.500,00 € |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 insgesamt 65.500,00 €.

#### 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 Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt. |
| E 03 | Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.                                       |

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

|   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   |   | Einfamilienhaus mit<br>Einliegerwohnung | Garage, Carport,<br>Schuppen |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 645,00 €/m² BGF                         | pauschale Wertschätzung      |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |   |                              |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 252,47 m²                               |                              |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 5.475,00 €                              |                              |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 168.318,15 €                            |                              |
| <b>Baupreisindex (BPI) 22.08.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 188,6/100                               |                              |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 317.448,03 €                            |                              |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                                   |                              |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 317.448,03 €                            |                              |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |   |                              |
| • Modell  |   | linear                                  |                              |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 70 Jahre                                |                              |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 22 Jahre                                |                              |
| • prozentual  |   | 68,57 %                                 |                              |
| • Faktor  | x | 0,3143                                  |                              |
| <b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>    | = | 99.773,92 €                             |                              |
| <b>Einbauküchen (Zeitwert)</b>  | + | 750,00 €                                |                              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 100.523,92 €                            | 7.000,00 €                   |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>107.523,92 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>4.300,96 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>111.824,88 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>65.500,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =          | <b>177.324,88 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x          | <b>1,36</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | –          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>241.161,84 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | –          | <b>40.247,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>200.914,84 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>201.000,00 €</b> |

#### 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.

##### 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung   | nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag |
|---|------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)  |                                    |
| Loggia  | 2.500,00 €                         |
| nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag für den Keller mit 425 € / m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>(7 m <sup>2</sup> Nutzfläche * 425 € / m <sup>2</sup> Nutzfläche ergibt Wertzuschlag von 2.975,00 €) | 2.975,00 €                         |
| Summe   | 5.475,00 €                         |

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung                                 | Zeitwert |
|---|----------|
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) |          |
| Einbauküchen                                | 750,00 € |
| Summe                                       | 750,00 € |

##### 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 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) |
|--|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.<br>(107.523,92 €) | 4.300,96 €                          |
| Summe  | 4.300,96 €                          |

### 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 Wertermittlungsstichtag' 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert und angebaut.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen                                |  | Tatsächliche Punkte     |                               | Begründung |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|------------|
|   |  | Durchgeführte Maßnahmen | <u>Unterstellte</u> Maßnahmen |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                       |  | 0,0                     | 2,0                           |            |
| Modernisierung des Bads (DG) in 2019                    |  | 1,0                     | 0,0                           |            |
| Verbesserung der Grundrisse, bedingt durch die Anbauten |  | 2,0                     | 0,0                           |            |
| Summe   |  | 3,0                     | 2,0                           |            |

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1950 = 75$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$ ) 0 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 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

### 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. |
|---|-------------------------|
| <p>Unterhaltungsbesonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Ölheizkessel ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten der Sanierung (neue Gastherme incl. der erforderlichen Anschlüsse) wurden mit pauschal 15.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.</li> <li>Teilweise wurden Umbauarbeiten nicht fertiggestellt (Verkleidung nach Einbau der Eingangstür, Verschluss von Türen im Bereich Flur Einliegerwohnung, fehlende Malerarbeiten Flur EG) weiterhin sind Kleinschäden vorhanden (defekte Türscheibe Eingangstür, abgeplatzte Riemchen, Neuanstrich Keller usw.) Die Kosten der Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit pauschal 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (100 €/m<sup>2</sup> BGF * 252,47 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergibt Sanierungskostenansatz von 25.247,00 €) berücksichtigt.</li> </ul> | -40.247,00 €            |
| Summe   | -40.247,00 €            |



#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **201.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 25704 Meldorf, Grenzweg 18

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Meldorf   | 2541  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Meldorf   | 5     | 58/7      |

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2025 mit rd.

**201.000 €**

**in Worten: zweihunderteintausend 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 25. August 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
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



**Straßenansicht I**



**Straßenansicht II**



**rückwärtiger Garten**



**rückwärtige Ansicht**



**Öllagerschuppen hinter dem Haus**





**Ansicht Süd-West**



**Küche DG**



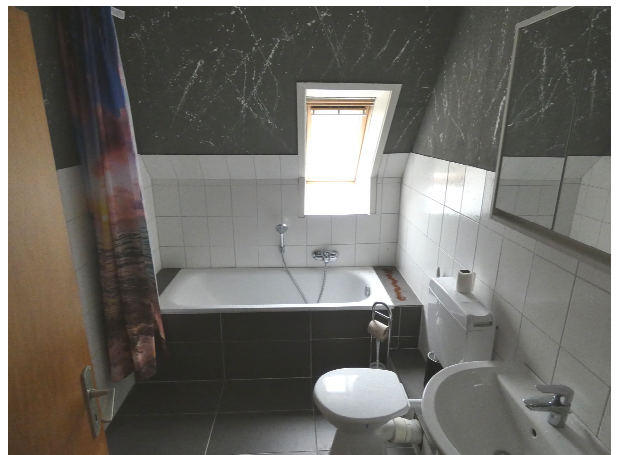
**Zimmer EG**



**Zimmer DG**



**Zimmer EG**



**Bad DG**



**Bad EG**



**Zimmer DG**







# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.05.2025

Flurstück: 58/7  
Flur: 5  
Gemarkung: Meldorf

Gemeinde: Meldorf  
Kreis: Dithmarschen

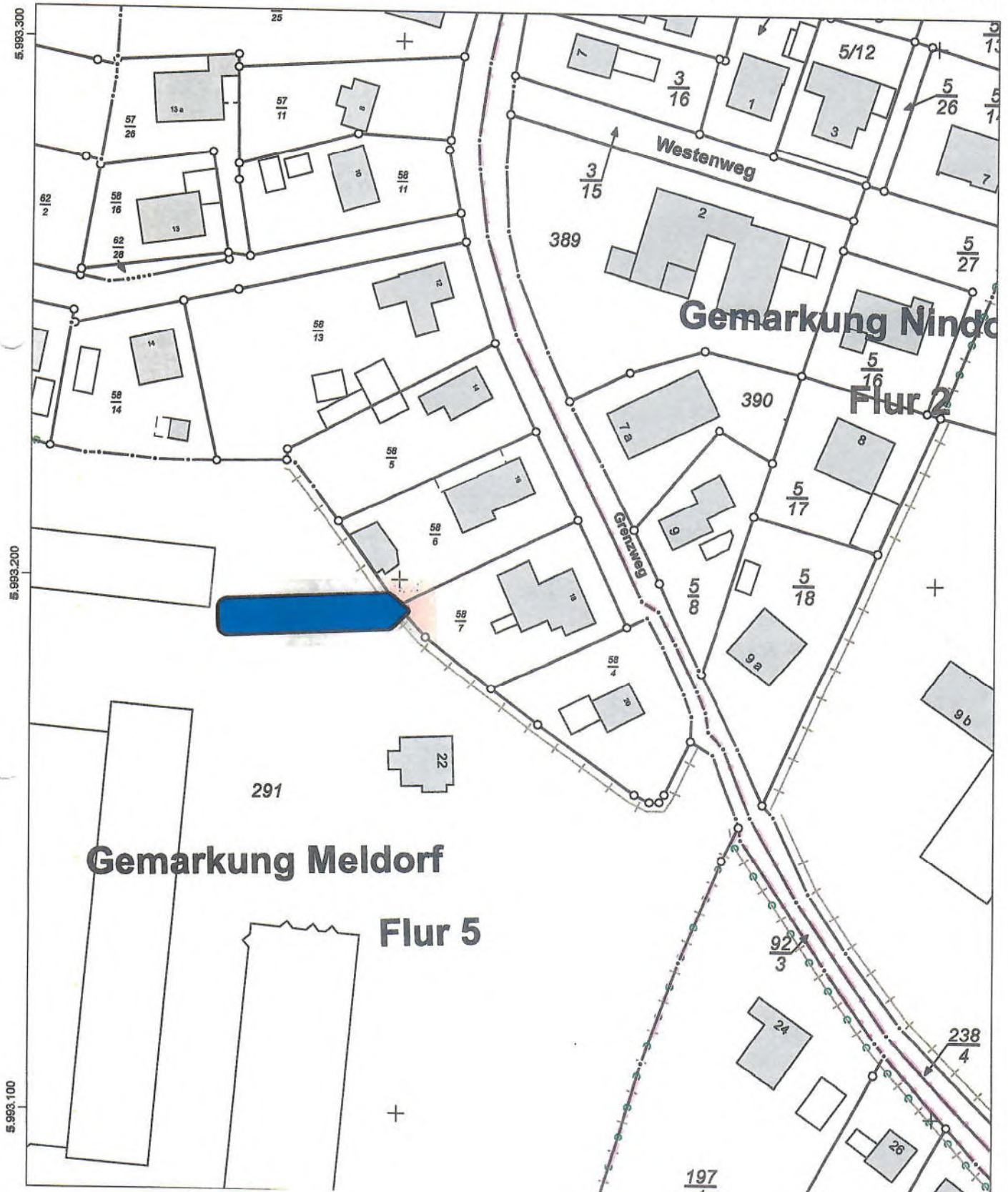
Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein

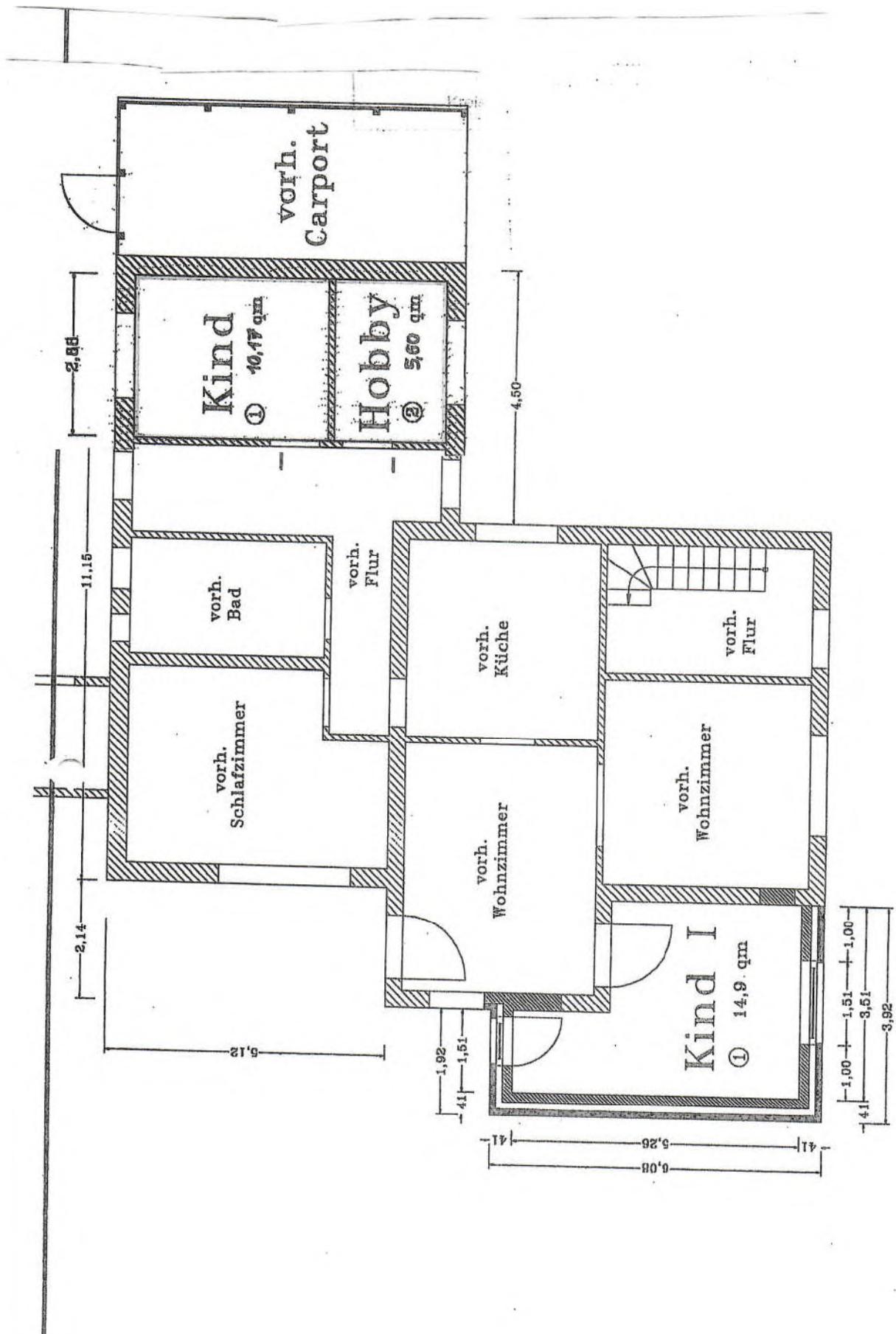


Erteilende Stelle: Katasteramt  
Langeloh 65 b  
25337 Elmshorn

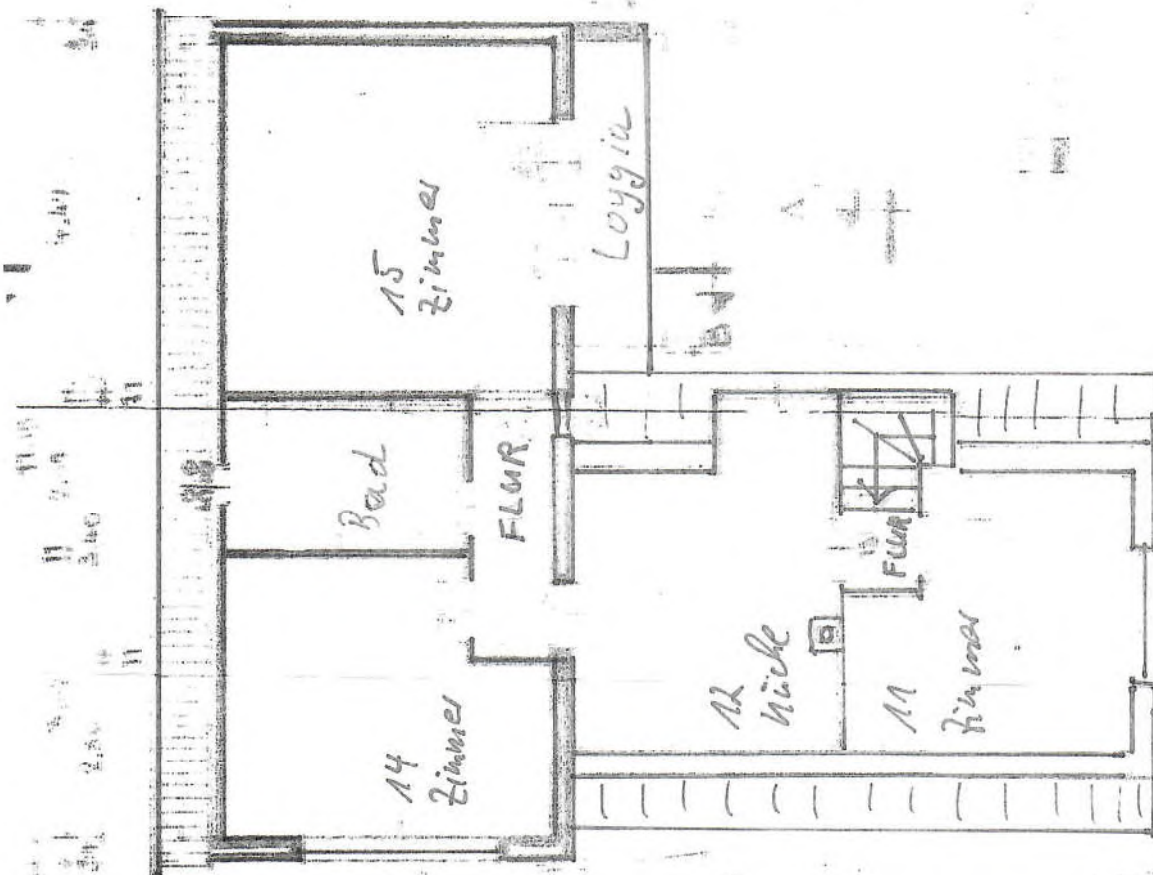
Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de













**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

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
4171  
24.05.2025

Mein Zeichen  
221/55

Heide,  
25.07.2025

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

- Flurstück 58/7, Flur 5, Gemarkung Meldorf  
**Grenzweg 18, 25704 Meldorf**

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, Grenzweg 18, Meldorf**

zu überweisen.

**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

| EG<br>Nr.<br>Räume | Bezeichnung des Raumes   | Wand- und<br>Deckenfläche<br>in m <sup>2</sup> | Wand- und<br>Deckenfläche<br>in m <sup>2</sup> | Küchen-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Flächen-<br>inhalt<br>in m <sup>2</sup> | Gesamt-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> |
|--------------------|--|--|--|--|---|--|
|                    | <u>B. DACHGEWICHSE</u>   |  |  |  |   |  |
| 11                 | ZIMMER<br>$3,75 \times (2,10 + 0,30/2) \times 0,97 = 7,07$<br>$2,65 \times (1,65 + 0,30/2) \times 0,97 = 3,80$                                 | 1  | 10,95  |  |   |  |
| 12                 | ZIMMER / jetzt Küche<br>$3,75 \times (3,75 - 2 \times 0,30/2) \times 0,97 = 12,55$<br>$4,00 \times 1,50 - 0,42 \times 0,30 \times 0,97 = 5,93$ | 1  | 17,88  |  |   |  |
| 13                 | FLUR<br>$2,50 \times 1,00 \times 0,97$   |  |  |  | 2,43                                    |  |
| 14                 | ZIMMER<br>$[3,67 \times (4,35 - 0,30/2) - 1,31 \times 1,21] \times 0,97$   | 1  | 12,52  |  |   |  |
| 15                 | ZIMMER<br>$4,49 \times (4,35 - 0,30/2) \times 0,97$  | 1  | 17,21  |  |   |  |
| 16                 | BAD u. WC.<br>$2,07 \times (3,14 - 0,30/2) \times 0,97$  |  |  |  | 5,56                                    |  |
| 17                 | FLUR<br>$3,40 \times 1,30 \times 0,97$   |  |  |  | 3,63                                    |  |
| 18                 | <u>6,09974</u><br>$4,25 \times 1,25 \times 0,97$   |  |  |  | 2,68                                    |  |
| <u>100</u>         |  |  | 54,56  |  | 14,30                                   |  |
|                    |  | 4  |  |  | 68,86                                   |  |

EG rund 87,0  
DG rund 68,86 m<sup>2</sup>  
155,86 m<sup>2</sup>