

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 32/25

059/2025

23.10.2025

❖ 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 Doppelhaushälfte bebauten Grundstück Schulweg 8, in 25709 Diekhusen-Fahrstedt. Eingetragen im Grundbuch von Marne-Land Blatt 1451 BV Nr. 6



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 15.08.2025

**145.000,00 €**

- ein - hundert - fünf - und - vierzig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

**Inhalt**

<b>I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
1. Auskünfte .....	3
2. Kurzzusammenfassung .....	4
<b>II. Gutachten .....</b>	<b>5</b>
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 durchgeführten Erhebungen .....	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften .....	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2. Wohngebäude .....	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung .....	13
3.2.3 Bauzahlen .....	13
3.2.4 Konstruktion .....	14
3.2.5 Gebäudeausbau .....	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung .....	14
3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand .....	15
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe .....	15
3.3 Nebengebäude .....	15
3.4 Außenanlagen .....	16
3.5 Gesamteinschätzung .....	16
4. Wertermittlung .....	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2. Bodenwert des Grundstücks .....	18
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung .....	18
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks .....	18
4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks .....	18
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts .....	19
4.3. Sachwertverfahren .....	20
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes .....	20
4.3.3 Baupreisindex .....	21
4.3.4 Alterswertminderung .....	21
4.3.5 Außenanlagen .....	22
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts .....	22
4.3.7 Marktanpassung .....	23
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert .....	23
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	23
4.6. Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	24
5. Verkehrswert .....	25
Anlagen .....	27
Nr. 1 Bruttogrundfläche .....	27
Nr. 2 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich) .....	28
Nr. 3 Bilder .....	29
Nr. 4 Baulastenauskunft .....	31
Nr. 5 Sachwertfaktor .....	32

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

### **1. Auskünfte**

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist \_\_\_\_\_ ,  
25541 Brunsbüttel. Tel.: 04852 \_\_\_\_\_ ; Mail: \_\_\_\_\_ @gmx.de
- c.) Das Grundstück ist an \_\_\_\_\_ vermietet. Das Mietverhältnis datiert auf das Jahr 2024. Es handelt sich um einen MV mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Die Nettokaltmiete beträgt 900 € monatlich. Der Mietvertrag wurde nicht zur Einsicht vorgelegt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g.) Ein Maklerprospekt zu dem Grundstück vom 05.07.2021 weist auf einen Bedarfsausweis mit Gültigkeit bis zum 02.07.2031 hin. Danach ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse E zuzuordnen. Der Energiekennwert ist mit 140,8 KWh/m\*a<sup>2</sup> angegeben. Diese Angabe ist nicht belastbar, da ein Energieausweis nicht vorgelegt wurde,
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt, im Kreis Dithmarschen, in Schleswig-Holstein. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Kleinstadt Marne beträgt etwa 5 Fahrminuten. Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	740 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (01.01.2024)	60 €/m <sup>2</sup> bei 800 m <sup>2</sup>
Angepasster Bodenwert	45.288 €
Bebauung	EFH als Doppelhaushälfte
Baujahr	ca. 1952
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Ausbaustandard NHK 2010	Standardstufe 2,6
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	20 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 156 m <sup>2</sup>
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	160.871 €
In €/m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.	1.532 €
Bodenanteil ca.	28 %
Wirtschaftliche Wertminderung wg. Vermietung – 10 %	-16.087 €
<b>Verkehrswert (unbelastet) und gerundet</b>	<b>145.000 €</b>



## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 25.06.2025

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Marne-Land
	Blatt	1451
	Bestandsverzeichnis Nr.	6
	Gemarkung	Diekhusen-Fahrstedt
	Flur	2
	Flurstück	69/1
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Schulweg 8
Größe	740 m <sup>2</sup>	

Eigentümerin:

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 wurden am 15.08.2025 durchgeführt. Anwesend waren die Mieter, die Eigentümerin 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:

- Grundbuchablichtung vom 02.06.2025 (ohne Abt. III)

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
- Liegenschaftskarte vom 25.07.2025
- Einsicht in die Bauakte beim Amt Marne-Land

- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Baulastenauskunft vom 20.08.2025

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

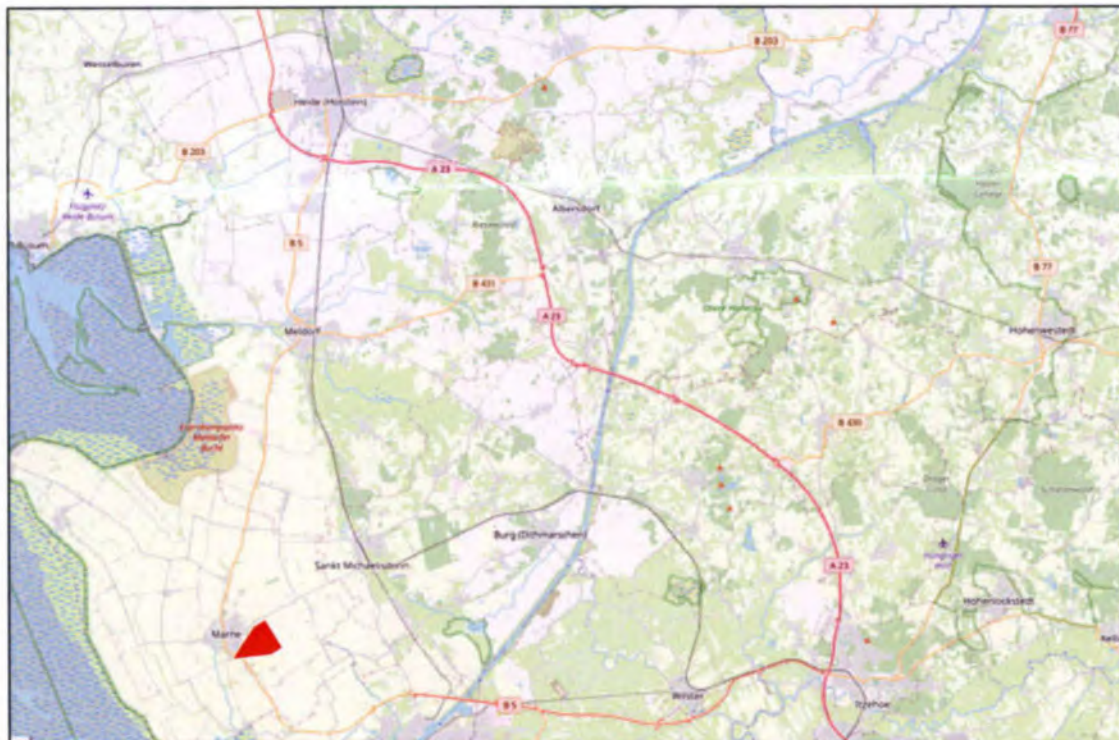
Kreis: Dithmarschen

Gemeinde/Einwohner: Diekhusen-Fahrstedt mit rd. 670 Einwohnern

Amt: Marne-Nordsee

Verkehrsanbindung: Unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 5 (B 5); Über die B 5 zur A 23 (AS Itzehoe Mitte) in ca. 30 km. Anschluss an das Schienennetz der Bahn in Sankt Michaelisdonn (ca. 11 km) Regionaler ÖPNV über Busverbindungen.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 112 km
	Kreisstadt Heide	rd. 32 km
	Hamburg	rd. 92 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)



## 2.2 Kurze Ortsbeschreibung

### Allgemeines:

Die Gemeinde liegt im Süden des Kreises Dithmarschen, in Schleswig-Holstein und grenzt unmittelbar an die Kleinstadt Marne. Die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über Marne. Wirtschaftliche Schwerpunkte sind Discounter, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Autohäuser.

### Bildung/Freizeit:

Kita's und Schulen aller Schulzweige sind örtlich vorhanden. Vereine, ein Schwimmbad und das nähere Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

## 2.3 Kleinräumige Lage

### Ortslage:

Schulweg 8



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

### Umgebung:

Wohnbebauung

### Immissionen:

Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.



## **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**

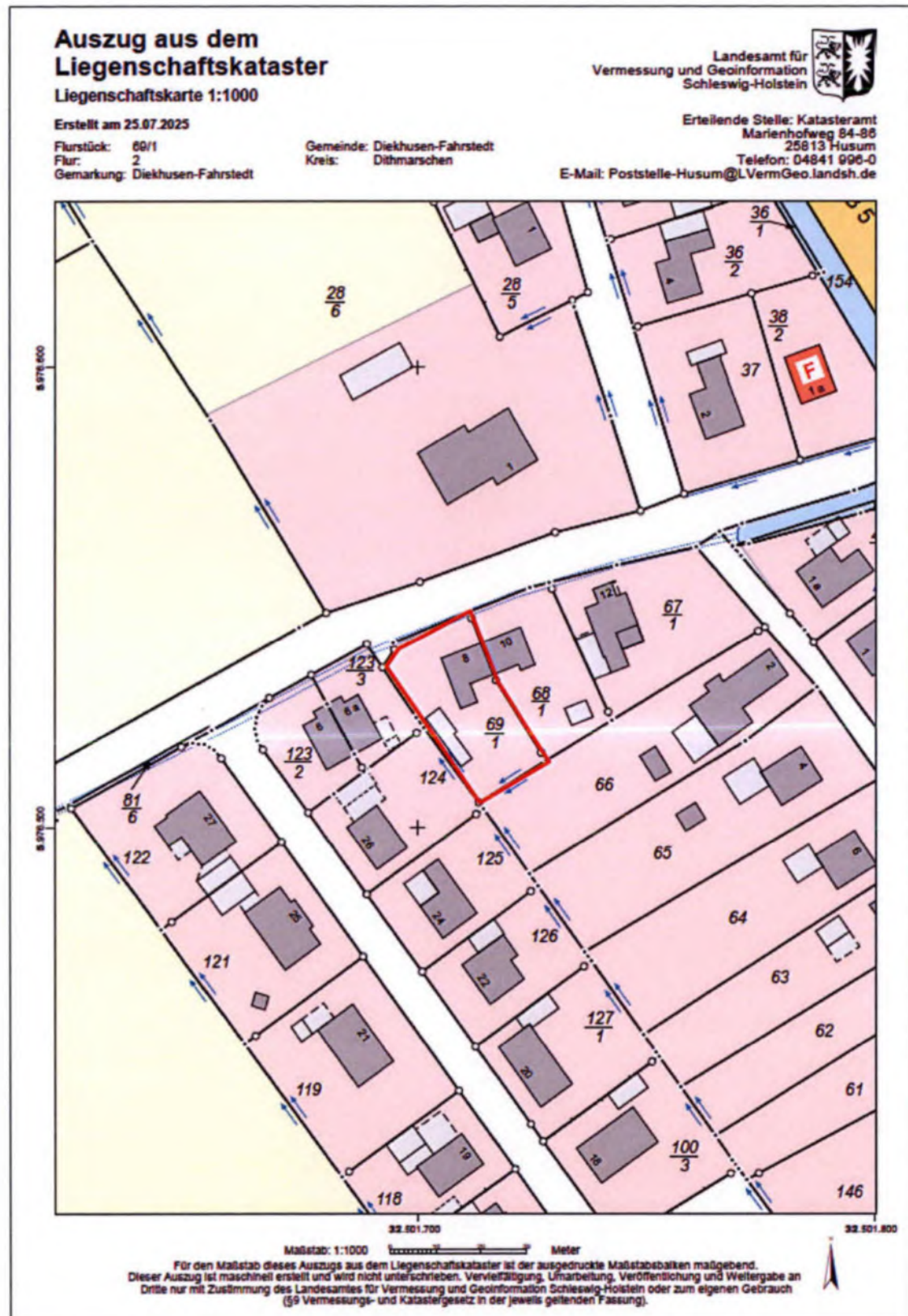
Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis 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 Nordwesten nach Südosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße:	740 m <sup>2</sup>
Breite und Tiefe:	ca. 20 m / ca. 37 m
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über den Schulweg.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation, Kabel
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	<p>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.</p>
Untersuchungen:	<p>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.</p>



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 Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.

Außenansicht: Rotbunter VMZ

Baujahr ca.: ca. 1952

Veränderungen: In der Vergangenheit wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Nachträgliche Verblendung
- Einbau neuer Fenster
- Sanierung des Badezimmers
- Renovierung von Fußböden in Wohnräumen und im Bad
- Renovierung der Elektrik und des Leitungssystems

#### 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Nordwesten. Nach Südosten führt eine Wirtschaftstür zum Garten,

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: EG.: Flur, Diele, Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Abstellraum, Badezimmer

DG.: Flur, Durchgangszimmer und 2 Zimmer.

#### 3.2.3 Bauzahlen

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt nach den Angaben in einem Maklerprospekt rd. 105 m<sup>2</sup>.

Die Flächenangabe wurde überschlägig nach dem Verhältnis zur Bruttogrundfläche auf Plausibilität geprüft und kann mit hinreichender Übereinstimmung dem Gutachten zugrunde gelegt werden.

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. **157m<sup>2</sup>**. Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

### 3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Massives zweischaliges Mauerwerk.
Innenwände:	Massiv
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach, über dem südöstlichen Anbau abgeschleppt. Eindeckung mit Betondachsteinen und Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Einläufige Holztreppe mit Geländer.

### 3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Neuere und ältere Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung.
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten. An der Tür zum Garten wurden die Beschläge aus Sicherheitsgründen demontiert.
Innentüren:	Holztüren
Elektrik:	Übliche hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen, Wechselschaltungen und Zählerkasten
Heizung/WW:	Neuere Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung. Wärmeabstrahlung über neuere Wandheizkörper.

### 3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußboden mit Vinyl, Holzwerkstoffbelägen und Fliesen.  Wände vorwiegend tapeziert und gestrichen. Fugenlose Verkleidungen im Badezimmer und Fliesen im Nassbereich der Küche.
Sanitärausstattung:	Zeitgemäßes Badezimmer mit Waschtisch und WC; 1 x zusätzliches WC im Dachgeschoss.

### 3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Leichte Hauseingangsüberdachung, Trapezgaube nach Nordwesten.
Grundrisslösung(en)	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung	ausreichend
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend.
Schäden/Mängel:	Neben übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist auf ein provisorisch Verlegtes Rohr zur Dachentwässerung hinzuweisen.

### 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	2	23%	0,46
2	Dach	2,5	15%	0,38
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3	9%	0,27
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,6

### 3.3 Nebengebäude

Südlich des Wohnhauses befindet sich eine ältere Garage mit Schuppenanbau. Die Garage verfügt über ein Metallschwingtor, eine Seitentür aus Kunststoff und ein leicht geneigtes Pultdach. Es besteht Stromanschluss. Die Grundfläche beträgt insgesamt rd. 45 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung
Befestigte Flächen:	Betonplatten
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Einfriedungen:	Hecke, Holzzaun
Sonstiges:	Überdachter Freisitz

### 3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt in einer ruhigen Wohnlage. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Fahrtentfernung erreichbar.
Grundstück:	Das Wohngrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, von ebener Topografie und lageüblich baulich ausgenutzt. Der Pflegezustand ist ausreichend. Im Vorgarten lagern noch Reste von Bauschutt.
Wohnhaus:	Das Wohnhaus ist in einem mittleren baulichen Standard errichtet und ausgebaut. Der Wohnungszuschnitt ist zweckmäßig, die Tageslichtverhältnisse sind ausreichend. Nachhaltige Schäden oder Mängel waren nicht offensichtlich.
Marktlage:	Für vergleichbare Wohngrundstücke besteht gegenwärtig ein Nachfrageüberhang bei geringerem Angebot. Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird unterstellt.



## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV<sup>1</sup> vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

**Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks mit einer Doppelhaushälfte zu schätzen.**

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind<sup>2</sup>. Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

## 4.2. Bodenwert des Grundstücks

### 4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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	60,00 €/m <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

### 4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	15.08.2025
Grundstücksgröße	740 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

**4.2.4 Schätzung des Bodenwerts**

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			60,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	15.08.2025	1,00	<b>E 01</b>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			60,00 €/m <sup>2</sup>	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	1,02	<b>E 02</b>
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			61,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			740 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>			<b>45.288 €</b>	

**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**

Der Umrechnungsfaktor zur Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück ist nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion mit 1,02 anzusetzen.



### 4.3. Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung


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

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

#### 4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>3</sup> von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen 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 €/m<sup>2</sup> 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 Gebäudetyp 2.21 der NHK 2010, in der Standardstufe 2,6. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m<sup>2</sup> BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
<b>Standardstufe</b>						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1,21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reihendachhäuser	2,21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3,21	695	770	885	1 065	1 335

Quelle: NHK 2010

<sup>3</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.



Bei der Standardstufe von 2,6 betragen die durchschnittlichen NHK  $(825 + 120 / 10 * 6)$  €/m<sup>2</sup>  
BGF = rd. 897 €/m<sup>2</sup>.

#### 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 II. Quartal 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 Berücksichtigung des baulichen Zustands zum Bewertungsstichtag auf rd. 20 Jahre geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 20 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

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

#### 4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Werteinfluss 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. 8 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	DHH
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	2.21
	NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF modifiziert	897 €/m <sup>2</sup>
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	188,6
=	<b>NHK zum Stichtag/m<sup>2</sup> BGF, inkl. Baunebenkosten</b>	<b>1.692 €</b>
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	157 m <sup>2</sup>
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>265.644 €</b>
-	Alterswertminderung 75 %	-199.233 €
=	<b>Zwischensumme Zeitwert</b>	<b>66.411 €</b>
+	Zuschlag für Nebengebäude pauschal	4.500 €
=	<b>Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag</b>	<b>70.911 €</b>
+	Zeitwert der Außenanlagen rd. 8 %	5.673 €
+	Bodenwert	45.288 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks</b>	<b>121.872 €</b>

#### 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. In diesem System beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen **1,32** innerhalb einer Bandbreite von 1,26 – 1,38 (bei 95 % Konfidenzintervall). Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **0,95** geschätzt und angesetzt.

Der Ansatz von Sprengnetter wurde mit den verfügbaren Marktdaten des Unterzeichners abgeglichen und kann unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse als marktüblich angesetzt werden.

#### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>121.872 €</b>
x	Sachwertfaktor	1,32
=	<b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b>	<b>160.871 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		160.871 €
in €/m <sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>	1.532 €/m <sup>2</sup>
Bodenanteil rd.	47.100 €	~28 %

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

#### Bauliche Normabweichungen:

Kleinere Unterhaltungsrückstände oder Normabweichungen (z. B. Regenrohr, Bauschuttentsorgung) werden von Kaufinteressenten bei geringem Angebot und großer Nachfrage überwiegend ohne weitere Abschläge hingenommen. Ein gesonderter Abschlag ist diesbezüglich nicht mehr erforderlich.

#### Vermietungsstand:

Das Bewertungsgrundstück ist vermietet. Vergleichbare Grundstücke werden von den Marktteilnehmern vorrangig mietfrei und in Eigennutzungsabsicht erworben. Nach den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten werden üblicherweise eigengenutzte jedoch

vermietete Immobilien etwa 8 – 14 % unterhalb des Marktwerts von mietfreien Objekten gehandelt. Diese Wertminderung ist auf den mit einer Eigenbedarfskündigung verbundenen hohen Aufwand an Zeit und Kosten zurückzuführen und ist auch dann gegeben, wenn die ortsüblich erzielbare Miete erwirtschaftet wird.

Im vorliegenden Fall betrachte ich daher einen Abschlag im Bereich der mittleren Bandbreite und in Höhe von rd. 10 % als sachgerecht.

#### 4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>160.871 €</b>
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Vermietungsabschlag 10 % von 160.871 €	-16.087 €
=	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>144.784 €</b>



## 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 (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Land	1451	6	740 m²

Lage: Schulweg 8, in 25709 Diekhusen-Fahrstedt, zum Wertermittlungstichtag am 15.08.2025 geschätzt zu:

# 145.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - vierzig - 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 23.10.2025

Gerhard Hautmann



### Hinweise zum Urheberrecht, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

**Urheberrecht:** Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:**

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien<sup>4</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlVO)
- 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 12/2024, [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)

**Verwendete Software:**

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

---

<sup>4</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

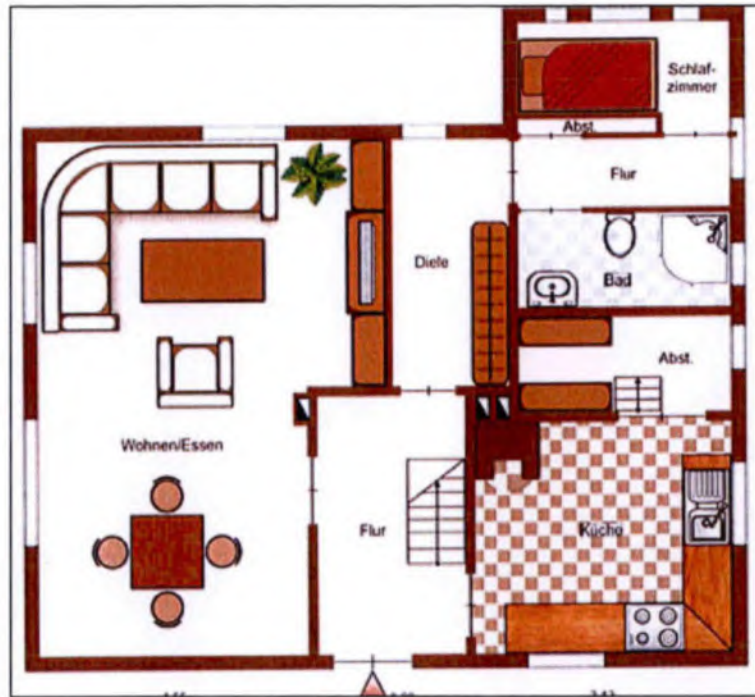
### Nr. 1 Bruttogrundfläche

<b>Bruttogrundfläche DIN 277/2005</b>						
<b>Wohngebäude</b>	<b>m</b>	<b>x</b>	<b>m</b>	<b>=</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>rd. m<sup>2</sup></b>
+ Erdgeschoss	9,40		7,45		70,03	70,03
+ Dachgeschoss	4,00		4,30		17,20	17,20
+ Spitzboden	9,40		7,45		70,03	70,03
<b>Summe Wohngebäude</b>					<b>157,26</b>	<b>157,26</b>

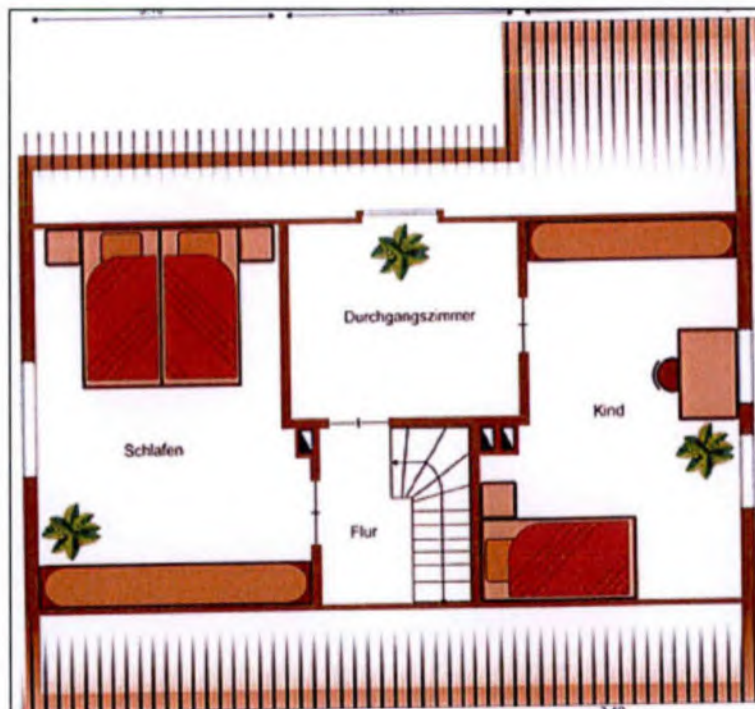
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung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

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



**Nr. 2 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)**

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Grundrissübersichten aus einem Maklerprospekt der Firma vom  
 05.07.202. Abweichungen im Detail können nicht ausgeschlossen werden. Die Übersichten  
 dienen insoweit ausschließlich zur räumlichen Orientierung im Rahmen dieses Gutachtens.



**Nr. 3 Bilder**



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Blick in den Garten nach Südosten



Garagenansicht

**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

Stelliner Straße 30  
25746 Heide

**Auskunft**

vorab per Email: [Gerhard.Hautmann@t-online.de](mailto:Gerhard.Hautmann@t-online.de)

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
24.07.2025

Mein Zeichen  
221/\$\$

Heide,  
20.08.2025

[baulastauskunft@dithmarschen.de](mailto:baulastauskunft@dithmarschen.de)

Zimmer 636

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

- Flurstück 69/1, Flur 2, Gemarkung Diekhusen-Fahrstedt  
**Schulweg 8, 25709 Diekhusen-Fahrstedt**

Kreis Dithmarschen  
Telefon: 0481/97-0  
Fax: 0481/97-1499  
[info@dithmarschen.de](mailto:info@dithmarschen.de)  
[www.dithmarschen.de](http://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:	25709
Ort:	Diekhusen Fahrstedt
Straße:	Schulweg
Hausnummer:	8
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert:	122.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	60,00 €/m <sup>2</sup>

Transaktionsnummer: 20251022-29391-103800

**Adress- und stichtags-  
bezogener Sachwertfaktor:****1,32**

Standardfehler: 2,30 %  
95%-Konfidenzintervall: 1,26 - 1,38

Quelle: Sprengnetter  
Stichtag: 01.07.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 489 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.