

E 19.11.25

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: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 33/25
Gutachten Nr.: 065/2025
Erstelldatum: 15.11.2025

❖ 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

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Burger Straße 4, in 25693 Sankt Michaelisdonn
Eingetragen im Grundbuch von Sankt Michaelisdonn Blatt 413 BV Nr. 1



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 20.10.2025

132.000,00 €

- ein - hundert - zwei - und - dreißig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage	7
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	8
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1 Privatrechtliche Situation	9
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
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	14
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	15
3.3 Nebengebäude	15
3.4 Außenanlagen	15
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	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	19
4.3 Sachwertverfahren	21
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	21
4.3.3 Baupreisindex	22
4.3.4 Alterswertminderung	22
4.3.5 Außenanlagen	22
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	23
4.3.7 Marktanpassung	23
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	24
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.5 Zugänglichkeit	25
4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens	25
5 Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche	28
Nr. 2 Bilder	29
Nr. 3 Baulastenauskunft	32
Nr. 4 Sachwertfaktor	33

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist 25709 Helse. in
- c.) Das Grundstück ist an _____ vermietet. Es handelt sich um einen MV mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Die Nettokaltmiete beträgt 700 € monatlich. Das Mietverhältnis dauert nach Angaben der Eigentümerin seit etwa 4 – 5 Jahren an. Ein 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 Energieausweis liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besonderheiten dieser Wertermittlung:

Die Grundstückseigentümerin wurde per Einwurfeinschreiben vom 24.07.2025 über eine örtliche Aufnahme am 14.08.2025, Beginn 9.30 Uhr informiert und gebeten, im Falle der Vermietung den Mieter entsprechend zu informieren. Diesbezüglich teilte die Eigentümerin mit, den Mieter nicht erreicht zu haben, sodass eine Besichtigung am 14.08.2025 nicht möglich war. Ein 2. Termin wurde per Einwurfeinschreiben vom 04.10.2025 für am 28.10.2025 angekündigt. Zu diesem Termin wurde die Untermieterin des Mieters, _____ angetroffen. Sie erklärte sich bereit, das Wohnhaus am Dienstag, dem 29.10.2025 für eine Besichtigung zugänglich zu machen. Zu dem vereinbarten Zeitpunkt wurden niemand an dem Grundstück angetroffen, um dem Unterzeichner Zutritt zu dem Gebäude zu gewähren. Insoweit erfolgt die nachstehende Wertermittlung auf Grundlage der von der Eigentümerin mitgeteilten Informationen zum Ausbauzustand und dem äußeren Anschein. Die gesichtete Bauakte enthielt keine verwertbaren Informationen zu dem Wohnhaus (z. B. Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung oder Baubeschreibung). Es wird insoweit auf die inhaltlichen Unwägbarkeiten des Gutachtens hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der ländlich geprägten Gemeinde Sankt Michaelisdonn, im Kreis Dithmarschen, in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus und einem Schuppen bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	918 m ²
Davon Bauland ca.	500 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	70 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert des Baulands	40.600 €
Davon Gartenland ca.	418 m ²
Bodenwert des Gartenlands	7.315 €
Bebauung	Einfamilienhaus, Schuppen
Baujahr des Wohnhauses	ca. vor 1925
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Ausbaustandard NHK 2010	Standardstufe 2,0
Unterhaltungszustand	Instandsetzungsbedarf
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	20 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 183 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche geschätzt	ca. 120 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	156.589 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.305 €
Bodenanteil ca.	26 %
Wirtschaftliche Wertminderung	
Bauliche Normabweichungen	-2.000 €
Vermietungsabschlag	-15.659 €
Unzugänglichkeit	-14.231 €
Verkehrswert (unbelastet) und gerundet	132.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	25.06.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Sankt Michaelisdonn 413 1 Westorf 2 385 Gebäude- und Freifläche Burger Straße 4 918 m ²
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 20.10.2025 von außen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Schuppen wurde nicht ermöglicht.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 03.06.2025 (ohne Abt. III) Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.• Liegenschaftskarte vom 25.07.2025• Einsicht in die Bauakte beim Amt Burg-Sankt Michaelisdonn. Aussagefähige Unterlagen (z. B.	

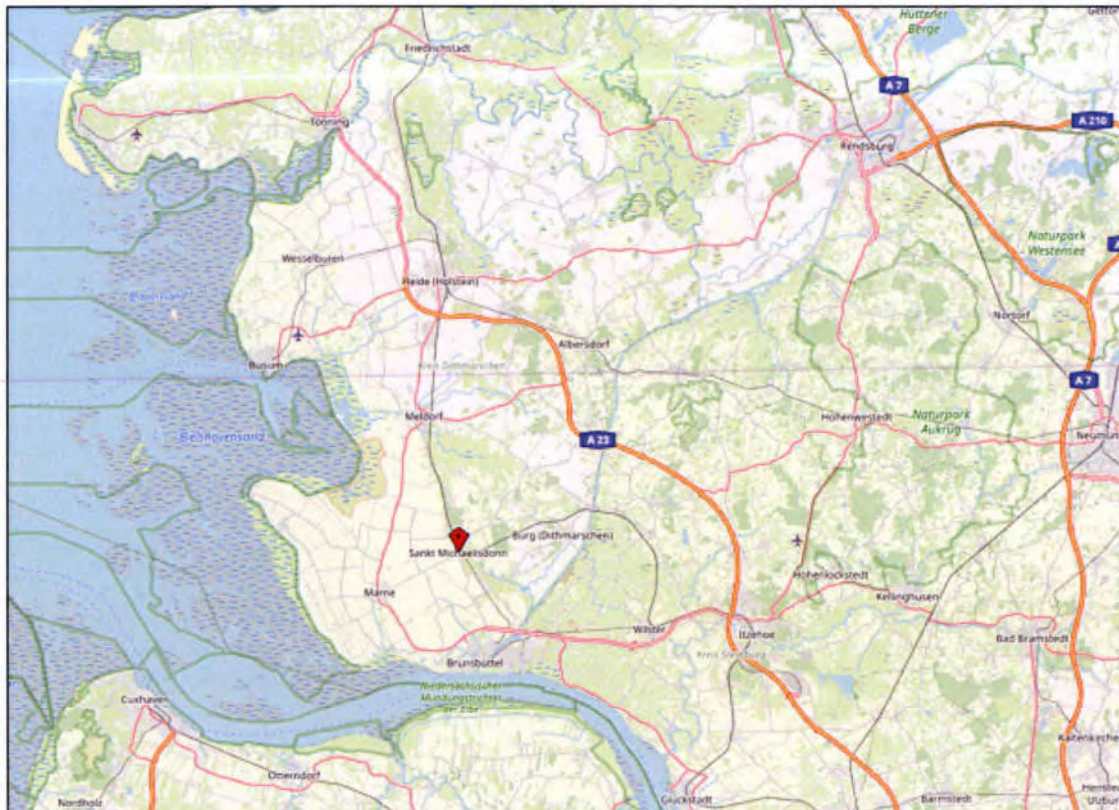
Grundrisse oder Flächenberechnungen) waren in der Akte nicht dokumentiert.

- 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:	Sankt Michaelisdonn mit ca. 3.550 Einwohnern.	
Amt:	Burg-Sankt Michaelisdonn	
Verkehrsanbindung:	Anbindung über Landes- und Kreisstraßen in Richtung Brunsbüttel, Burg und Meldorf; Autobahn über AS Itzehoe Mitte (A 23) in ca. 33 km östlicher Entfernung; Anschluss an das Schienennetz der Bahn im Ort; Regionalverbindungen über Busverkehr; Verkehrslandeplatz für Sportfliegerei in Sankt Michaelisdonn (Hopen).	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 98 km
	Kreisstadt Heide	rd. 41 km
	Hamburg	rd. 90 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Allgemeines: Die Gemeinde liegt im Süden des Kreises Dithmarschen in Schleswig-Holstein am Übergang von der Marsch zur Geest. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind örtlich hinreichend vorhanden. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden Discounter, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Autohäuser.

Bildung/Freizeit: Kita's, Grund- und Gemeinschaftsschule sind örtlich vorhanden. Weiterbildende Schulen befinden sich in Meldorf, Brunsbüttel oder in Marne. Vereine, ein Schwimmbad und das nähere Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Burger Straße 4



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

Umgebung: Gemischte Bebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig. Betriebsgeräusche der in kurzer Entfernung verlaufenden Bahnstrecke Hamburg –

Westerland können nicht ausgeschlossen werden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich der Verkehr bei geschlossener Bahnschranke (in ca. stündlichem Turnus) zum Teil bis weit in die Burger Straße hinein nach Westen aufstaut.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II und III</u> Keine werterheblichen Eintragungen in Abt. II; aus Abt. III wurden keine Eintragungen 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 schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen (ca. 500 m ²) Hausnahes Gartenland (ca. 418 m ²)
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 Norden nach Süden ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig und L-förmig.
Grundstücksgröße:	918 m ²
Straßenfront / Tiefe:	ca. 19 m / ca. 59 m
Erschließung:	Von Norden über die Burger Straße.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

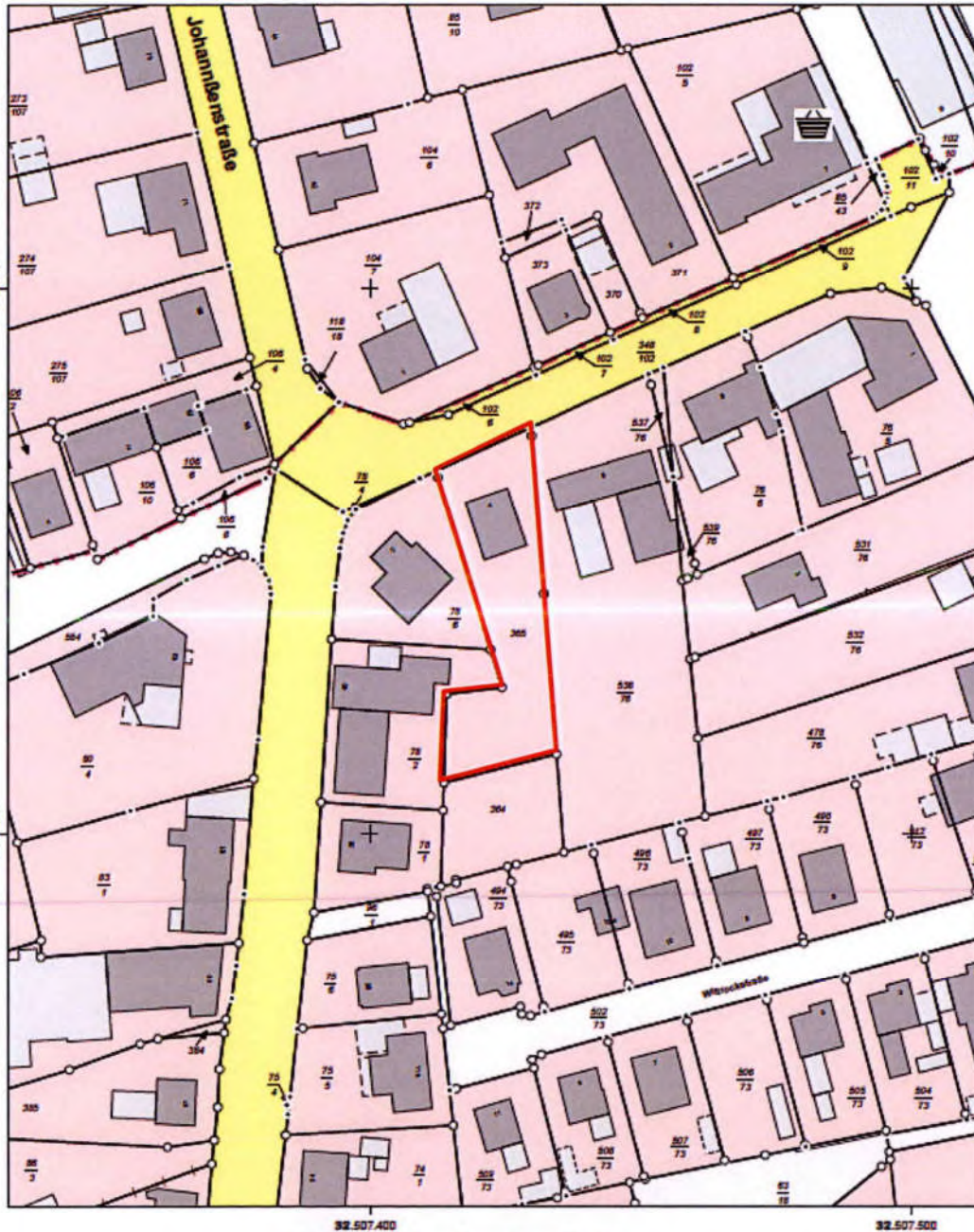
Erstellt am 25.07.2025

Flurstück: 365
Flur: 2
Gemarkung: Westdorf

Gemeinde: St. Michaelisdorf
Kreis: Dithmarschen



Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 996-0
E-Mail: Poststelle-Husum@LVerGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

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 der Eigentümerin, 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 (von außen) 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: Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.

Außenansicht: Rotes Ziegelmauerwerk

Baujahr ca.: ca. vor 1900

Veränderungen: In der jüngeren Vergangenheit wurden folgende von außen erkennbaren Maßnahmen durchgeführt:

- Einbau einer neuen Hauseingangstür
- Anbau eines Edelstahlkamins

Nach den Informationen der Eigentümerin wurden folgende Veränderungen durchgeführt:

- Erneuerung des elektrischen Leitungssystems
- Einbau einer wassergeführten Pelletheizung
- Teilweise Dämmung der Dachschrägen
- Erneuerung von Innentüren
- Renovierung der Bodenbeläge

Hinweis: Eine Überprüfung dieser Angaben war wegen Unzugänglichkeit der Immobilie nicht möglich.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Westen. Nach Süden führt eine Außentür auf einen überdachten Freisitz

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: K. A

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. **183 m²**. Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt nach dem Verhältnis zur Bruttogrundfläche etwa **120 m²**.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Bitumeneindeckung und Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	K. A.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Elektrik:	Hauselektrische Anlage mit neueren Leitungen.
Heizung/WW:	Wassergeführte Pelletheizung mit zentraler WW-Erwärmung, ca. 7 Jahre alt.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Es wird von handelsübliche Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen ausgegangen.
Sanitärausstattung:	Vorhanden

3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Freisitzüberdachung aus Holzständerwerk mit gewellter Blech- oder Kunststoffeindeckung.
Grundrisslösung(en)	k. A.
Besonnung und Belichtung	Nach Lage und Anzahl der Fenster werden ausreichende Tageslichtverhältnissen im Erdgeschoss angenommen.

Unterhaltungszustand:	Ausreichend
Schäden/Mängel:	Neben übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist auf folgende erkennbare Schäden und Mängel hinzuweisen. <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellungsaufwand an der Einfassung und Laibung der Hauseingangstür• Unterhaltungsrückstände am Dachgesims• Loch an der Ostfassade (ggf. von einer Rohrdurchführung).

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. Für das gegenständliche Gebäude wird mangels Unkenntnis des Gebäudeausbaus die Standardstufe 2 angenommen.

3.3 Nebengebäude

Südwestlich des Wohnhauses befinden sich ein älterer Formblech- und ein Bretterschuppen.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung
Befestigte Flächen:	Betonplatten
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Sonstiges:	Zugewachsenes Kleinbiotop im Vorgarten.

3.5 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Sankt Michaelisdonn. Das Grundstück liegt an der stark befahrenen Burger Straße und in der Nähe der Bahngleise. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar.
- Grundstück: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, von ebener Topografie und lageüblich baulich ausgenutzt. Der Pflegezustand ist ausreichend. Im Garten lagern noch Reste von Bauschutt und Sperrmüll.
- Wohnhaus: Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Nach den vorliegenden Informationen wurden in jüngerer Vergangenheit Teile des Gebäudeausbaus renoviert, Teile des Daches nachträglich gedämmt und eine Pelletheizung eingebaut. Der äußere Eindruck ist ausreichend. Augenscheinlich besteht noch Investitionsbedarf.
- Marktlage: Für vergleichbare Wohngrundstücke besteht gegenwärtig insbesondere bei handwerklich versierten Interessenten 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 ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks 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 sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

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

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² 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 Vergleichsverfahren 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	70,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	20.10.2025
Grundstücksgröße	918 m ²
Davon baureifes Land ca.	500 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung
Davon hausnahes Gartenland ca.	418 m ²

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			70,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	20.10.2025	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			70,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	500 m ²	1,16	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00	E 03
angepasster relativer Bodenrichtwert			801,20 €/m ²	
Fläche			500 m ²	
Bodenwert der Bafläche			40.600 €	
Fläche des hausnahen Gartenlands		418 m ²		
Bodenrichtwert/m ²		70,00 €		
Davon in v. H. des Bodenrichtwerts		25 %		E 04
Bodenwert des Gartenlands gesamt			7.315 €	
Bodenwert gesamt			47.915 €	

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 für das Verhältnis 800 m² zu 500 m² mit 1,16 anzusetzen.

E 03

Durch den unregelmäßigen Zuschnitt wird die Bebaubarkeit des Grundstücks im nördlichen Bereich nicht eingeschränkt. Ein Abschlag ist daher nicht erforderlich.

E 04

Der Bodenwert von hausnahem Gartenland in Innenbereichslage ist nach den allgemeinen Erfahrungswerten mit rd. 25 % des Bodenrichtwerts marktüblich bewertet.

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.

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

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den 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 €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht nach Augenschein und in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.21 der NHK 2010, in der Standardstufe 2,0. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reihendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335

Quelle: NHK 2010

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

Bei der kalkulierten Standardstufe von 2,0 betragen die durchschnittlichen NHK 875 €/m² BGF

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 III. Quartal 2025 (um basiert von 2020 = 100) **189,6**

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 äußeren 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	Einfamilienhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	875 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	188,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.659 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	183 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	303.597 €
-	Alterswertminderung 75 %	-227.698 €
=	Zwischensumme Zeitwert	75.899 €
+	Zuschlag für besondere Bauteile und Nebengebäude pauschal	2.500 €
=	Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag	78.399 €
+	Zeitwert der Außenanlagen rd. 8 %	6.272 €
+	Bodenwert der Baufläche	40.600 €
=	(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks	125.271 €

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 **1,28** innerhalb einer Bandbreite von 1,22 – 1,34 (bei 95 % Konfidenzintervall). Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **1,25** geschätzt und angesetzt.

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

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	125.271 €
x	Sachwertfaktor	1,25
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	156.589 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		156.589 €
in €/m ² geschätzter Wohnfläche	120 m ²	1.305 €/m ²
Bodenanteil rd.	40.600 €	~26 %

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:

Für die von außen erkennbaren Unterhaltungsrückstände oder Normabweichungen (z. B. Türeinfassung, Fassadenreparatur und Entsorgung) betrachte ich eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von rd. 2.000 € als 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, wenn das Mietverhältnis nicht zur Auflösung ansteht. 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 % des (vorläufigen) Sachwerts als sachgerecht.

4.5 Zugänglichkeit

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand wurden daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich insoweit ausschließlich auf den äußeren Eindruck sowie die vorhandenen Informationen und ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet. Deshalb muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand vorliegen können, die geeignet sind, den Wohnwert des Grundstücks zu schmälern.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird daher ein frei geschätzter Abschlag von rd. 15 % des marktangepassten Gebäudezeitwerts als erforderlich betrachtet.

Gebäudezeitwert $75.899 \times 0,15 \times 1,25 = 14.231 \text{ €}$

4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	156.589 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Bauliche Normabweichungen	2.000 €
-	Vermietungsabschlag 10 % von 156.589 €	-15.659 €
-	Zugänglichkeit	-14.231 €
+	Bodenwert des Gartenlands	7.315 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	132.014 €

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 einem Einfamilienhaus bebauten Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Sankt Michaelisdonn	413	1	918 m ²

Lage: Burger Straße 4 in 25693 Sankt Michaelisdonn, zum Wertermittlungsstichtag am 20.10.2025 geschätzt zu:

132.000,00 €

- ein - hundert - und - zwei - und - dreißig - 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 15.11.2025

Gerhard Hautmann

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel**Literatur:**

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2024, 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
+ Erdgeschoss	11,00		8,30		91,30	
+ Dachgeschoss	11,00		8,30		91,30	
Summe Wohngebäude						182,60

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 Bilder



Ansicht von Norden



Ostfassade



Westfassade



Detail Eingangstür



Detail Eingangstür



Blick in den Garten nach Süden



Blick auf die Schuppen



Ansicht von Süden

Nr. 3 Baulastenauskunft

<p>Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide</p>		
<p>Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel</p>		<p>Kreis Dithmarschen Der Landrat</p>
<p><u>vorab per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de</u></p>		<p>Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung</p>
<p>Ihre Zeichen/Nachricht vom 24.07.2025, 20.08.2025</p>	<p>Mein Zeichen 221/55</p>	<p>Heide, 20.08.2025</p>
<p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 365, Flur 2, Gemarkung Westdorf (3095) Burger Straße 4, 25693 St. Michaelisdonn		<p>Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de</p>
<p>Sehr geehrter Herr Hautmann,</p> <p>für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.</p>		<p>Öffnungszeiten Montag bis Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung</p>

Nr. 4 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	25693
Ort:	Sankt Michaelisdonn
Straße:	Burger Straße
Hausnummer:	4
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	125.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	70,00 €/m ²

Transaktionsnummer: 20251115-29391-102700

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

1,28

Standardfehler: 2,30 %
95%-Konfidenzintervall: 1,22 - 1,34

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.