

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 4/25
029/2025
04.05.2025

- ❖ 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 einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Am Sportplatz 15 in 25721 Eggstedt. Eingetragen im Grundbuch von Süderhastedt Blatt 1976 Bestandsverzeichnis Nr. 2



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 18.03.2025

155.000,00 €

- ein - hundert - fünf und - fünfzig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 30 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	12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3 Bauzahlen	13
3.2.4 Konstruktion	13
3.2.5 Gebäudeausbau	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	14
3.2.7 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	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
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens	24
6 Verkehrswert	24
Anlagen	26
Nr. 1 Bruttogrundfläche	26
Nr. 2 Wohnflächenübersicht	26
Nr. 3 Grundrissübersichten (unmaßstäblich)	27
Nr. 4 Bilder	28
Nr. 5 Baulastenauskunft	29
Nr. 6 Sachwertfaktor	30

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
25712 Hochdonn;
- c.) Das Grundstück von den Eigentümern bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Außenbereichslage der Gemeinde Eggstedt im Amt Burg – Sankt Michaelisdonn. Das regelmäßig geschnittene Wohngrundstück ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einer Kleingarage mit Abstellraum und einem Schuppen bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	1.041 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	20 €/m ² bei 2.000 m ²
Angepasster Bodenwert	25.400 €
Bebauung	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1951
Bauweise	Freistehend
Wohnungen	1
Geschosse	Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Unterhaltungszustand	ausreichend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	25 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 165 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 101 m ²
Nebengebäude	Garagenschuppen mit Abstellraum, Gartenhaus, Schuppen
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	157.295 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.557 €
Bodenanteil ca.	16,1 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	- 2.500
Zuschlag für Einbauschrank	500 €
Verkehrswert gerundet	155.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	21.02.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Süderhastedt 1976 2 Eggstedt 8 104 Gebäude- und Freifläche Am Sportplatz 15 1.041 m ²
Eigentümer:	1. 2.	-Anteil ½- -Anteil ½-
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung.	
Gutachtenumfang:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 18.03.2025 durchgeführt. Anwesend waren die Miteigentümerin und der Unterzeichner. Das Grundstück und die Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt. Von dem Wohnhaus wurde ein überschlägiges Aufmaß angefertigt.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 21.02.2025 (ohne Abt. III) Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024.	

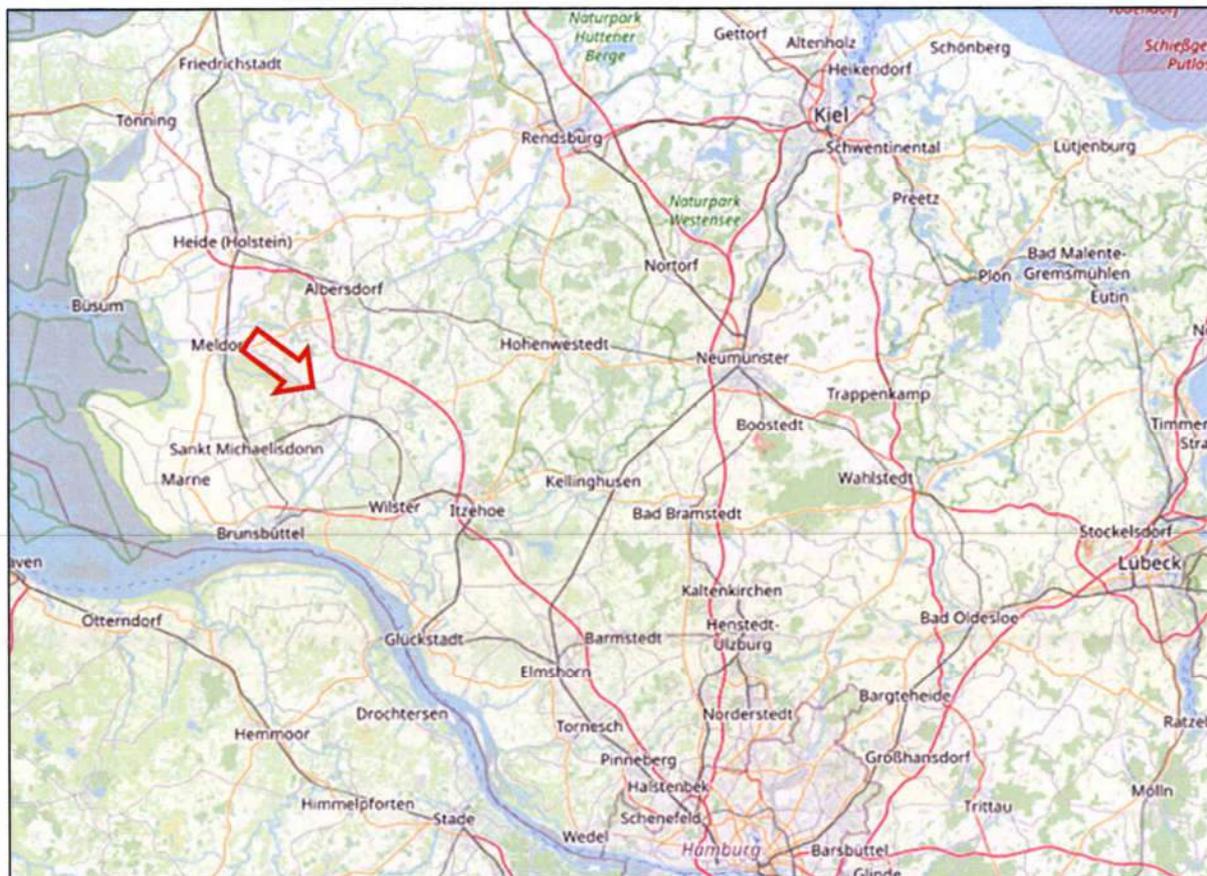
- Liegenschaftskarte vom 27.02.2025
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Dithmarschen
- Einsicht in die Bauakte beim Amt Burg-St. Michaelisdonn.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Gemeinde/Einwohner:	Eggstedt mit ca. 740 Einwohnern
Geografische Lage:	Die Gemeinde Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet und westlich des Nord-Ostsee-Kanals.
Verkehrsanbindung:	Über die Anschlussstelle Schafstedt zur A 23; regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen; Der nächst Bahnhof befindet sich in der Gemeinde Burg, in ca. 9 km südlicher Entfernung.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 86 km
	Kreisstadt Heide	rd. 32 km
	Hamburg	rd. 85 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

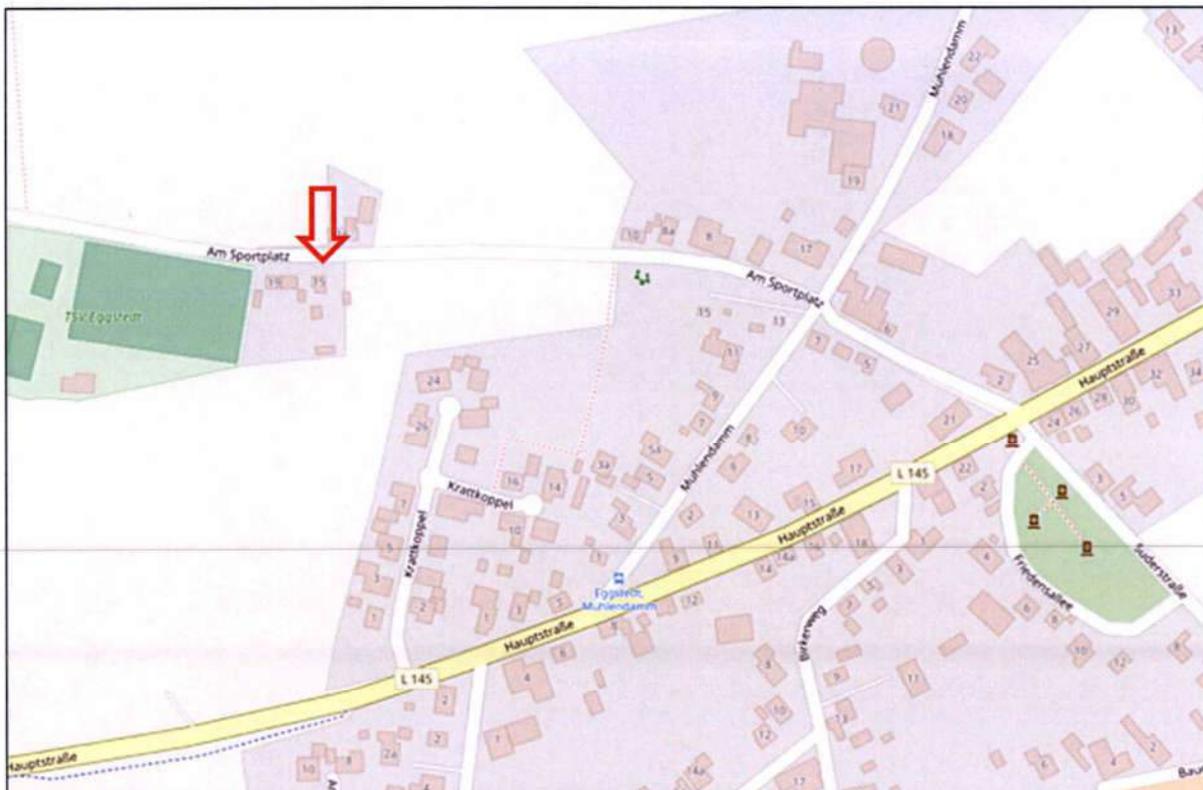
2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Allgemeines: Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Eggstedt, Eggstedter Holz, Eggstedter Damm, Eggstedter Moor und Eggstedter Feld. Nachbargemeinden sind Schafstedt, Holstenniendorf, Hochdonn, Großenrade und Krumstedt. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs befinden sich in Burg/Dithm. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden landwirtschaftliche Betriebe.

Bildung/Freizeit: Eine Grundschule nebst Kindergarten befinden sich in Schafstedt. Die Gemeinde verfügt über einen Sportplatz. Die Lage am NOK und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungs-möglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Am Sportplatz 15 im Außenbereich.



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

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig. Betriebsgeräusche von dem

nahen gelegenen Sportplatz können nicht ausgeschlossen werden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> keine werterheblichen Eintragungen
	<u>Grundbuch Abt. III</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 gelten die Voraussetzungen des § 35 BauGB.
Bauordnungsrecht:	Das Wohnhaus wurde per Bauschein 10/700/51 am 08.12.1951 genehmigt. Zu einem nachträglichen Anbau nach Süden mit einem Zimmer und einem Flur enthielt die Bauakte keine Bauvorlagen. Für einen Erwerber besteht das Risiko der nachträglichen Legalisierung des Anbaus.
Baulasten:	Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Qualitätszustand:	„Faktisches“ Bauland voll erschlossen Der Begriff „faktisches“ Bauland steht für bebaute Grundstücke im Außenbereich deren baulichen Anlagen legal errichtet worden sind.
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:	Von Norden nach Süden
Grundstücksgestalt:	Rechteckig
Grundstückgröße:	1.041 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Am Sportplatz.
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 Boden-besonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.02.2025

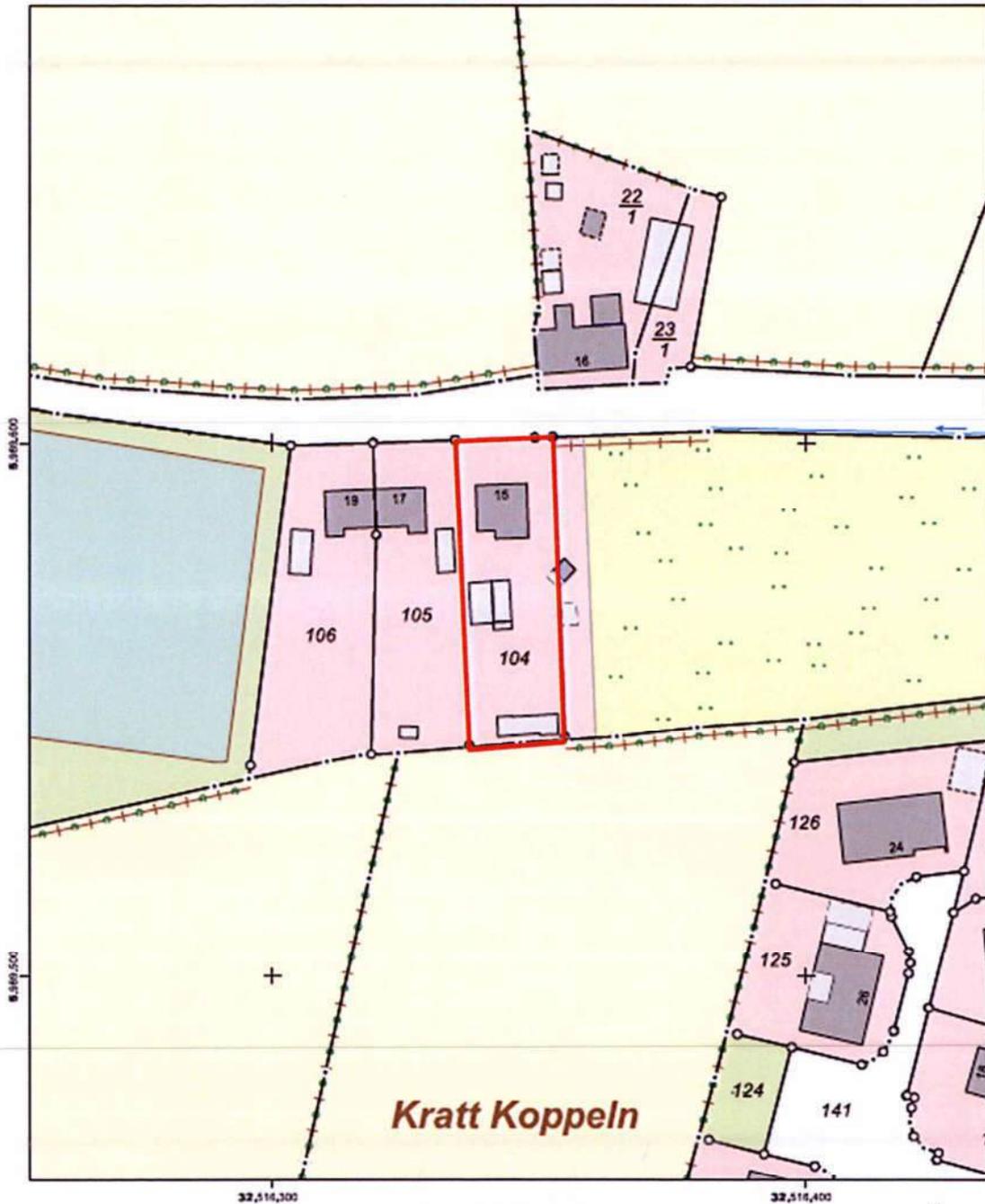
Flurstück: 104
Flur: 8
Gemarkung: Eggstedt

Gemeinde: Eggstedt
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



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



Maßstab: 1:1000

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab 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)

Baujahr ca.:	Ca. 1951
Veränderungen:	Nach den Informationen zur örtlichen Aufnahme wurden in jüngerer Vergangenheit folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren• Einbau einer Gastherme

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Süden.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer (zwei Räume), Schlafzimmer, Küche Speisekammer, Bad
	Dachgeschoss: Flur, 1 Durchgangsraum und 2 Zimmer.

3.2.3 Bauzahlen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach einer überschlägigen örtlichen Messung rd. 101 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Bauvorlagen rd. 165 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk, Anbau mit beplanktem Holzständerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decke:	Balkenlage
Dach:	Wohnhaus mit Satteldach in Harteindeckung. Anbau mit leicht geneigtem Pultdach in Blecheindeckung.

Treppen: Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Einläufige halb gedrehte Holztreppe mit Geländer zum Dachgeschoss.

Besondere Bauteile: Erker nach Süden.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Außenjalousien.

Eingangstür(en): Kunststofftüren mit Glasausschnitten

Innentüren: Holzwerkstofftüren, Schiebetür, Falttür

Elektrik: Übliche hauselektrische Anlage mit Kippschaltern, ausreichend Steckdosen und einer Zählerstation.

Heizung/WW: Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung. Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung: Fußböden:
Fliesen und Holzwerkstoffbekleidungen

Wände:
Tapeten in den Wohnräumen; Fliesen im Nassbereich der Küche und umlaufend raumhohe Fliesen im Bad.

Decken:
Holzwerkstoff- und Styropordecken, sonst tapeziert und gestrichen.

Sanitärausstattung: Duschbad im EG mit bodengleicher Duschkabine und Waschtisch; separates WC.

- helle Objekte und helle Fliesen -

3.2.7 Gebäudezustand

Einbauten: Einbauschränk in einem Raum im Dachgeschoss.

Grundrisslösung(en): Zweckmäßig

Besonnung und Belichtung: Durchschnittlich

Unterhaltungszustand: Ausreichend

Schäden/Mängel: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch bestehen Renovierungsbedarf und Unterhaltungsrückstand an äußeren Holzteilen.

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 entspricht folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	1	23%	0,23
2	Dach	2	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	2,5	5%	0,13
7	Sanitäreinrichtungen	2	9%	0,18
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,0

3.3 Nebengebäude

Garagenschuppen mit Abstellraum:

Südlich des Wohnhauses befindet sich eine in Massivbauweise errichteter Garagenschuppen mit einem Abstellraum. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor. Der Zu dem Abstellraum führt eine Kunststofftür mit Glaseinsatz. Die Eindeckung besteht aus Eternit oder aus Blech. Das Baujahr dürfte dem des Wohnhauses entsprechen. Der bauliche Zustand ist ausreichend.

Schuppen

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein älterer Schuppen in Holzbauweise mit Formblecheindeckung.

Sonstiges:

Auf dem Grundstück befinden sich im Weiteren ein Spielgerät mit kleiner Holzhütte, ein offener Unterstand in Holzbauweise und ein Gartenhaus.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation

Befestigte Flächen: Betonpflaster

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 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	20,00 €/m ²
Richtwertgröße	2.000 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	18.03.2025
Grundstücksgröße	1.041 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen

Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		20,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			20,00 €/m ²
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	2.000 m ²	1.041 m ²	1,22
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB ebf.	§ 35 BauGB ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert			24,40 €/m ²
Fläche			1.041 m ²
Bodenwert des Grundstücks			25.400 €

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

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (2.000/1.041) m² 1,22.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

	Rechengang
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
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 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.

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

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

Bei der Standardstufe von 2,0 betragen die NHK 2010 rd. 875 €/m² BGF. Für den gegenüber dem Referenzobjekt fehlenden Drempel ist ein Abschlag von rd. 5 % anzusetzen. Die modifizierten NHK betragen:

$$875 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,95 = 831 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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 IV. Quartal 2024 (um basiert von 2020 = 100) **184,7**

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, unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **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 Gebäudezustands zum Bewertungsstichtag auf rd. 25 Jahre geschätzt:

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 25 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 25) / 80 = \text{rd. } 69 \%$$

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 Wert einfluss 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 an ist ein Ansatz von rd. 8 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohngebäude
	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	184,7
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.616 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	165 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	253.275 €
-	Alterswertminderung 69 %	-174.760 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	78.515 €
+	Zeitwert der Nebengebäude pauschal	10.000 €

=	Gebäudezeitwerte gesamt		88.515 €
+	Zeitwert der Außenanlagen	8 %	7.081 €
+	Bodenwert		25.400 €
=	(vorläufiger) Sachwert		120.996 €

4.3.7 Marktanpassung

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

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird auf das Sachwertmarktanpassungssystem von Sprengnetter Rückgriff genommen. Danach werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Objektart, dem Bodenwertniveau, der Region und der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Danach beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen 1,28 innerhalb einer Bandbreite von 1,13 – 1,43 (bei 95 % Konfidenzintervall). Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **1,30** geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	120.996 €
x	Sachwertfaktor	1,30
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	157.295 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		157.295 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	101 m ²	1.557 €/m ²
Bodenanteil der Baufläche rd.	25.400 €	~16,1 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Für die nachträgliche Legalisierung des Anbaus wird eine wirtschaftliche Wertminderung von rd. 2.500 € veranschlagt. Für den Einbauschrank im DG erfolgt ein Zuschlag von rd. 500 €.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	157.295 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Wertminderung Legalisierung des Anbaus	-2.500 €
+	Zuschlag Einbauschrank	500 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	155.295 €

6 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Süderhastedt	1976	2	1.041 m ²

Lage: Am Sportplatz 15 in 25721 Eggstedt zum Wertermittlungsstichtag am 18.03.2025 geschätzt zu:

155.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - fünfzig - 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 04.05.2025

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 Richtlinien⁴:

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

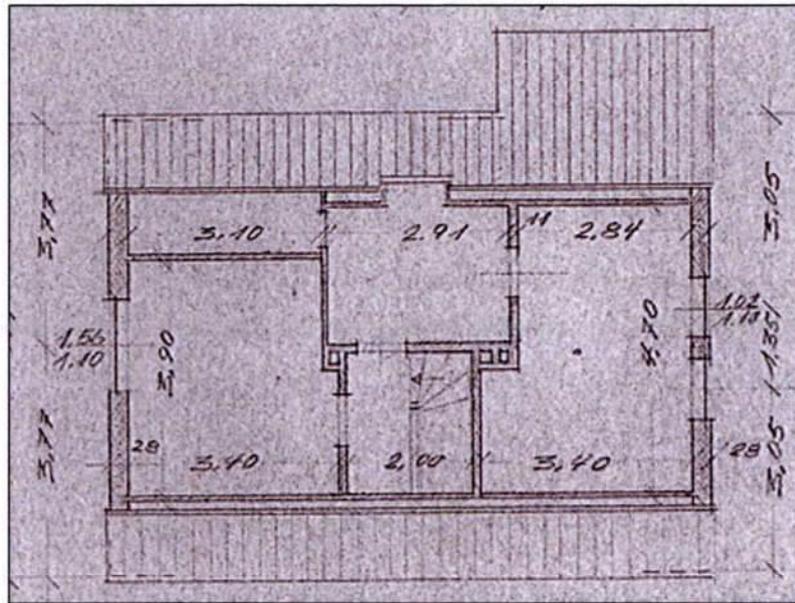
Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
Erdgeschoss	8,84		9,58		84,69	
Anbau	1,50		6,18		9,27	
Dachgeschoss	7,44		9,58		71,28	
Summe Wohngebäude						165,247

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 Wohnflächenübersicht

+	Gebäude	
+	Flur	3,50 m ²
+	Wohnen	11,22 m ²
+	Wohnen	14,96 m ²
+	Flur	4,29 m ²
+	Bad	7,15 m ²
+	WC	2,86 m ²
+	Küche	10,20 m ²
+	Speisekammer	3,44 m ²
+	Schlafen	12,46 m ²



Dachgeschoss

Grundrisszeichnungen zum Bauschein 100/700/51 vom 08.12.1951

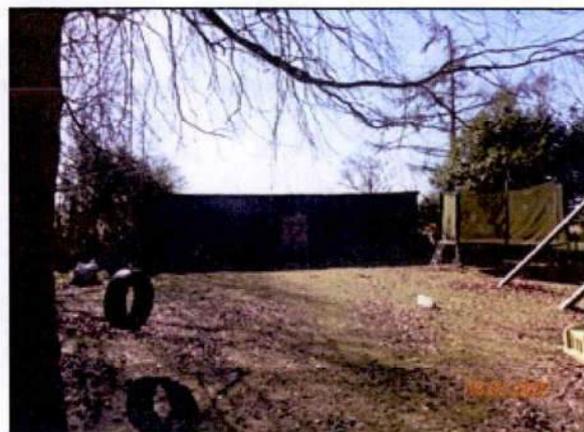
Nr. 4 Bilder



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Gartenhütte mit Unterstand

Schuppen



Garage mit Abstellraum

Nr. 5 Baulastenauskunft



Kreis Dithmarschen Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Büro Nord
Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Simone Witten

Telefon: 0481/97-1807
Fax: 0481/97-221807

baukasten@auskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

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

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

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom
26.02.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
24.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 104, Flur 8, Gemarkung Eggstedt
Am Sportplatz 15, 25712 Eggstedt

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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



Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	25721
Ort:	Eggstedt
Straße:	Am Sportplatz
Hausnummer:	15
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend

Wertermittlungsstichtag:	05.04.2025
Transaktionsnummer:	20250405-29391-150600

Adress- und stichtags-

bezogener Sachwertfaktor:	1,28
----------------------------------	-------------

Standardfehler:	5,90 %
95%-Konfidenzintervall:	1,13 - 1,43

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2024

Datengrundlage:	Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 479 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.
-----------------	---