

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 42/25
004/2026
18.01.2026

❖ 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 Erbbaurechts, Lage: Wurtleutetweute 40 in 25541 Brunsbüttel.



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Erbbaurechts beträgt zum Stichtag am 05.11.2025

115.000,00 €

-ein - hundert - und - fünf - zehn - tausend - Euro-

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 1 von 1

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	4
1. Auskünfte	4
2. Kurzzusammenfassung	5
II. Gutachten	6
1. Allgemeine Angaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Großräumige Lage	8
2.2 Ortsbeschreibung	9
2.3 Kleinräumige Lage	9
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
2.4.1 Privatrechtliche Situation	10
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Wohngebäude	15
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	15
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen	15
3.2.4 Konstruktion	16
3.2.5 Gebäudeausbau	16
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	16
3.2.7 Gebäudezustand	17
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	17
3.3 Nebenanlagen	17
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	18
4. Wertermittlung	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2. Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks	21
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	21
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	21
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	21
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	22
4.3. Sachwertverfahren	23
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	23
4.3.3 Baupreisindex	24
4.3.4 Alterswertminderung	24
4.3.5 Außenanlagen	25
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	26
4.3.7 Marktanpassung	26
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	27
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	27
4.5. Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	27
4.5. Werteinfluss des Erbbaurechts	28

5	Verkehrswert	29
	Anlagen	31
Nr. 1	Bruttogrundfläche	31
Nr. 2	Wohn- und Nutzflächen	32
Nr. 3	Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	33
Nr. 4	Bilder	34
Nr. 5	Baulastenauskunft	37
Nr. 6	Sachwertfaktor	38

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist , , 25704
Nordermeldorf; Tel.: 04832 ; E-Mail: @ .
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Wohnhaus wird derzeit saniert.
- d.) Mietpreisbindung besteht nicht.
- 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 nordöstlicher Ortslage der Stadt Brunsbüttel. Das winkelförmig geschnittene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Schuppen bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	bebautes Erbbaurecht
Ablauf des Rechts	30.06.2095
Restlaufzeit rd.	69 Jahre, 7 Monate, 25 Tage
Aktueller Erbbauzins p. a.	1.675,59 €
Erbbauzinserhöhung	über die Lebenshaltungskosten wertgesichert
Grundstücksgröße gesamt	1.640 m ²
Davon baureifes Land (ebf.) ca.	650 m ²
Davon Gartenland ca.	990 m ²
Bodenrichtwert	80,00 € bei Richtwertgröße 800 m ²
Unbelasteter Bodenwert der Baufläche	55.640 €
Unbelasteter Bodenwert des Gartenlands	19.800 €
Unbelasteter Bodenwert gesamt	75.440 €
Bebauung	Einfamilienhaus
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes DG, Einraumkeller
NHK 2010 Typ	1.21/1.22
Standardstufe NHK 2010	2,5
Bau- und Ausbauzustand	in Sanierungsphase
Unterhaltungszustand	Fertigstellungsbedarf
Baujahr ca.	1950
Baujahr „fiktiv“	1985
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	40 Jahre (Fertigstellung vorausgesetzt)
Bruttogrundfläche (BGF)	Vorderhaus rd. 156 m ² , Anbau rd. 28 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche ca.	114 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	250.495 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.197 €
Bodenanteil ca.	22,2 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Wertminderung für Fertigstellung	- 114.000 €
1. Für den Wegfall des Bodennutzungsrechts	- 8.027 €
2. Höhe des kapitalisierten Erbbauzinses	entfällt im Zwangsversteigerungsverfahren
3. Aufgrund allgemeiner Nachteile rd. 10 %	-13.650 €
4. Für Entschädigungsvereinbarungen	./.
Verkehrswert des (unbelasteten) Erbbaurechts	115.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 28.08.2025

Grundbuch (auszugsweise):	(Erbbau) Grundbuch von	Brunsbüttel
	Blatt	2729
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Brunsbüttel
	Flur	105
	Flurstück	14/22 196 m ²
	Flurstück	14/25 1.444 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Wurtleutetweute und Wurtleutetweute 40

Bestandsverzeichnis zur
Ild. Nr. 1

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr im Grundbuch von Brunsbüttel Blatt 5768 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 und 2 verzeichnet. Das Erbbaurecht ist in Abt. II unter Nr. 1 eingetragen. Hier vermerkt am 19.04.2012.

Der Inhalt des Erbbaurechts ist geändert und das Erbbaurecht wird verlängert bis zum 30.06.2095; es bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Inhaltsänderung; gemäß Bewilligung vom 01.10.2021 (Notar Patrick Jebens in Marne, UR-Nr. 620/2021); eingetragen am 10.04.2022.

Erbbauberechtigte: 1. , geb.

Erbbauzinsvereinbarung
Abt. II Nr. 8:

Erbbauzins in Höhe von jährlich 1.675,59 Euro (eintausendsechshundertfünfundsiebzig 59/100 Euro) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks: gemäß Bewilligung vom 01.10.2021 (Notar Patrick Jebens in Marne, UR-Nr. 620/2021); eingetragen am 10.04.2022.

Der Erbbauzins ist für die gesamte Vertragsdauer auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten wertgesichert vereinbart. Hat sich nach Ablauf von jeweils fünf Jahren, erstmals zum 01.11.2026, der Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (derzeit: Basis 2015 = 100), oder bei Wegfall dieses Index der an seine Stelle tretende amtliche Preisindex für die Lebenshaltung erhöht, so erhöht sich der zu zahlende Erbbauzins um denselben Prozentsatz mit Beginn des folgenden 5-Jahreszeitraumes. Dabei sind der Indexstand für den Monat des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Änderung des Erbbauzinses und der Indexstand des Monats, in dem die jeweilige 5-Jahresfrist abläuft, gegenüberzustellen.

Soweit anstelle eines Anstiegs ein Sinken des Preisindex zu verzeichnen ist, ermäßigt sich der Erbbauzins entsprechend den im vorstehenden Absatz genannten Grundsätzen.

Quelle: Bewilligung vom 01.10.2021 § 12, S.15.

- Gutachtenumfang: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.
- Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung
- Hinweis: Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, nicht in die Erde eingesetzte Pools, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.
- Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 20.10. 2025 und am 05.12.2025 durchgeführt. Am 20.10.2025 erfolgte die Besichtigung von außen. Am 05.12.2025 wurde eine Innenbesichtigung durch die Erbbauberechtigte ermöglicht.
- Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurde eine Grundbuchablichtung vom 17.07.2025 (ohne Abt. III) zur Verfügung gestellt.
- Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:
- Erbbaurechtsvertrag (Bewilligungen vom 24.04./18.08.1950 und 01.10.2021)
 - Baulastenauskunft vom 15.09.2025
 - Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
 - Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
 - Liegenschaftskarte vom 05.09.2025
 - Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Brunsbüttel

- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

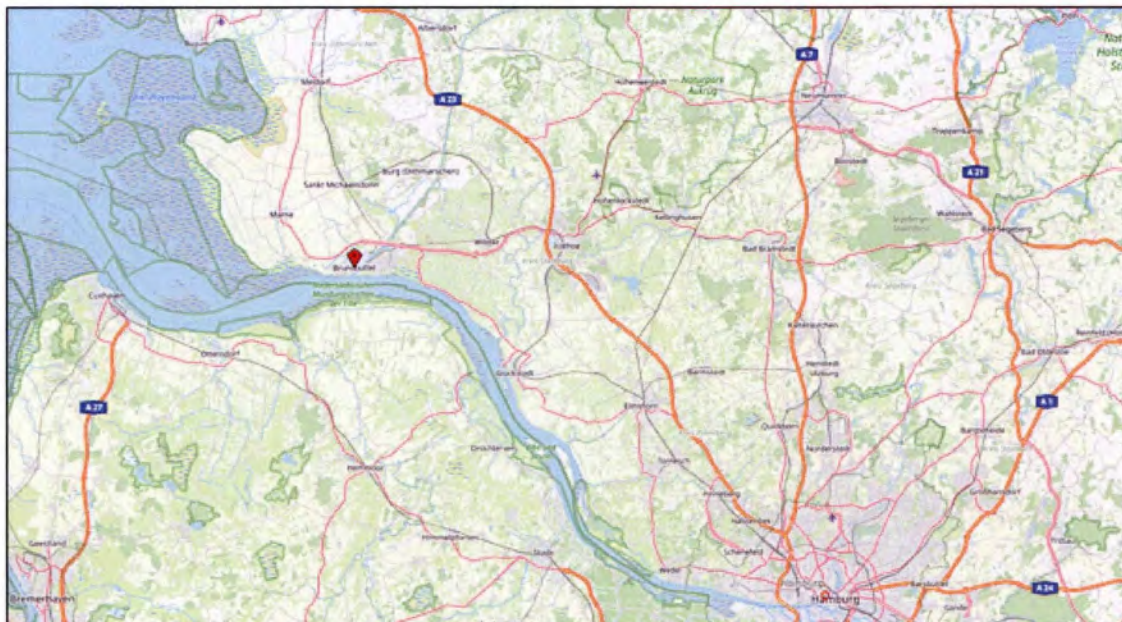
Kreis: Dithmarschen

Stadt/Einwohner: Brunsbüttel mit ca. 12.600 Einwohnern

Geografische Lage: Die Stadt Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet, am Übergang des Nord-Ostsee-Kanals zur Elbe und auf den Koordinaten 9°08'31.10" Ost und 53°53'51.30" Nord.

Verkehrsanbindung: Über die B 5 zur A 23 (Anschluss Itzehoe) in ca. 28 km; Anbindung an Niedersachsen über die Elbefähre Glückstadt/Wischhafen in ca. 34 km Entfernung; nächster Bahnanschluss in St. Michaelisdonn (ca. 12 km); regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 111 km
	Kreisstadt Heide	rd. 40 km
	Hamburg	rd. 89 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeines:

Im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins ist die Stadt Brunsbüttel als Mittelzentrum eingeordnet. Brunsbüttel verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des alltäglichen und des mittelfristigen Lebensbedarfs. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Schleusenanlage des NOK, der Öl Hafen, die chemische Industrie, Handel, Gewerbebetriebe, das Medizinische Versorgungszentrum und der Tourismus.

Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte der Stadt werden durch das örtliche Vereinsleben und das Elbeforum gebildet. Die Lage an der Elbe und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Wurtleutetweute 40

Umgebung:

Gemischte Bebauung, Schule



Ausschnitt aus der Stadtkarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht auffällig.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II
Erbbauzins in Höhe von jährlich 1.675,59 Euro (eintausendsechshundertfünfundsiebzig 59/100 Euro) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks: gemäß Bewilligung vom 01.10.2021 (Notar Patrick Jebens in Marne, UR-Nr. 620/2021); eingetragen am 10.04.2022.

Heimfall: Beim Heimfall gelten folgende Voraussetzungen:

- 13 -

§ 11 Entschädigung bei Beendigung, Vergütung bei Heimfall

1. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht nach § 9 dieses Vertrages Gebrauch, so hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung zu gewähren.
2. Die Entschädigung beträgt zwei Drittel des Verkehrswertes, den die Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. beim Erlöschen des Erbbaurechts haben. Bauwerke und Anlagen, die der Erbbauberechtigte abweichend von diesem Vertrag und ohne schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichtet hat, werden nicht berücksichtigt.

Erneuerung: Die Erbbaurechtsgeberin weist in § 30 Abs. 3 darauf hin, dass weder Vorrecht zur Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf für den Erbbauberechtigten noch ein Verlängerungsrecht für die Zeit danach vereinbart ist.

Bodenordnungsverfahren: Wurden nicht bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung: Wohngrundstück im Sanierungszustand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück 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 bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Brunsbüttel vom 15.09.2025 besteht für das Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen ca. 650 m ² (geschätzt) Hausnahes Gartenland ca. 990 m ² (geschätzt)
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

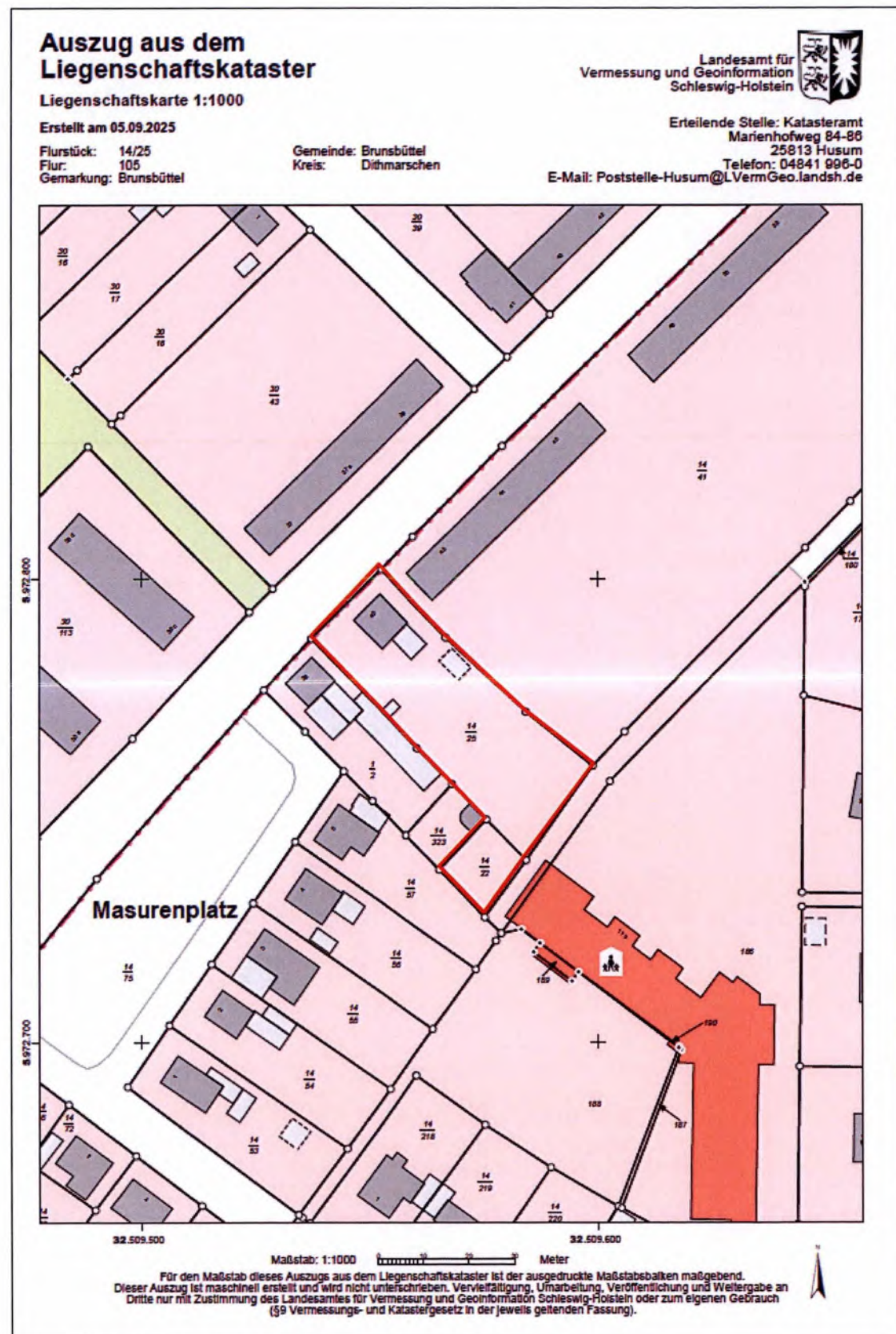
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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 Nordwesten nach Südosten
Grundstücksgestalt:	Nahezu rechteckig
Grundstücksgröße gesamt:	1.640 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über die Straße Wurtleutetweute.
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



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Bodenzustand:

Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen:

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

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:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Wohnhaus: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Einraumkeller. Anbau: Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk
Baujahr:	ca. 1950
Veränderungen:	Das Wohnhaus befindet sich im Sanierungszustand. Bisher wurden Trockenbau- und Estricharbeiten durchgeführt, Versorgungs- und Elektroleitungen erneuert, neue Fenster und Türen verbaut, ein neues WC mit Spülung im Dachgeschoss installiert, Heizkörper ausgetauscht und das Dach des Anbaus mit einer Formblechabdeckung versehen.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Nordwesten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss mit Anbau:</u> Windfang, Diele, 2 Zimmer, Küche Waschküche, Heizungsraum und Badezimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Sanitärraum, 2 Zimmer.

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägigem Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 114 m² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 156 m² für das Wohnhaus 28 m² für den Anbau Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen, Balkenlage
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Luftschicht und Kalksandstein
Innenwände:	Mauerwerk und Gipskarton
Decke:	Balkenlage
Dach:	Wohnhaus mit Satteldach mit holländischer Pfanneneindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre; Anbau mit flachem oder flachgeneigtem Dach in Blecheindeckung.
Treppen:	¼ gedrehte Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf zum Dachgeschoss; Holzstiege zum Einraumkeller;

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen.
Eingangstür(en):	Holztür mit rundem Glaseinsatz.
Innentüren:	Noch nicht eingebaut.
Elektrik:	Neue hauselektrische Anlage mit neuem Verteilerkasten Leitungen unter Putz; ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen.
Heizung/WW:	Noch nicht eingebaut. Heizkörper sind vorhanden.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Alle Räume befinden sich noch im Ausbauzustand und sind noch nicht dekoriert.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoss: Sanitärraum zum Ausbau vorgesehen. Eine Eckbadewanne befindet sich bereits zur Montage in dem Raum die Leitungen sind verlegt. Dachgeschoss: Sanitärraum zum Ausbau vorgesehen. Eine Toilette ist bereits montiert.

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Hauseingangspodest
Besondere Einbauten:	./.
Grundrisslösung(en)	Zweckmäßig
Besonnung und Belichtung	Zufriedenstellende Tageslichtverhältnisse
Unterhaltungszustand	Fertigstellungsaufwand
Baulicher Zustand:	Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch ist auf den bestehenden Fertigstellungsaufwand hinzuweisen. Es besteht Reparaturbedarf an einem Fenstersturz der Fassade. Mittelfristig ist die Ertüchtigung des Dachs (Vorderhaus) zu kalkulieren.

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. Im vorliegenden Fall wird unter der „fiktiven Annahme einer ordnungsgemäßen Fertigstellung des Gebäudes insgesamt von einer zeitgemäßen Standardstufe 2,5 ausgegangen.

3.3 Nebenanlagen

Alter Garagenschuppen ohne werterhebliche Relevanz.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster, Betonplatten
Begrünungen:	Naturbelassen
Einfriedungen:	Straßenseitig Mauersockel mit gemauerten Pfosten.
Sonstiges:	Auf dem Grundstück lagert noch Bauholz

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Stadt Brunsbüttel und in kurzer Fahrtentfernung zum Stadtzentrum. Die regionale und überregionale Erreichbarkeit des Grundstücks und der Stadt sind gut. Nahversorgungseinrichtungen und die öffentliche Verwaltung sind in kurzer Fahrtentfernung erreichbar.
Grundstück:	Das Grundstück ist rechtwinkelig geschnitten und von ebener Topografie. Der Pflegezustand unterdurchschnittlich. Die baulich nutzbare Fläche beträgt in überschlägiger Schätzung ca. 650 m ² . Bei der Restfläche von ca. 990 m ² handelt es sich um hausnahes Gartenland.
Wohnhaus:	Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein typisches Nachkriegsgebäude im Stil der Kanalarbeiter bzw. Lotsenhäuser. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig geschnitten. Die Tageslichtverhältnisse in den Wohnräumen sind ausreichend. Es sind noch finale Arbeiten in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektrik und Dekorationen vorzunehmen. Mittelfristig ist eine Ertüchtigung des Satteldachs fällig.
Marktlage:	Die Nachfrage am Markt für Einfamilienhausgrundstücke ist derzeit konstant, bei geringem Angebot. Die Kaufpreise haben sich nach Rückgängen in den Jahren 2023 bis 2024 stabilisiert. Das Bewertungsgrundstück spricht vorrangig handwerklich begabte Kaufinteressenten an.

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 vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach § 48 der ImmoWertV sind der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Bei dem Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht, welches es dem Erbbauberechtigten gestattet, auf einem fremden Grundstück auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es ist veräußerlich, vererblich und wird in einem eigenen Grundbuch geführt.

Mangels geeigneter und vom Gutachterausschuss vorgehaltener Vergleichsdaten (insbesondere objektspezifische Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtsanpassungskoeffizienten) erfolgt die Bewertung des gegenständlichen Erbbaurechts auf Grundlage des sog. **Münchener Verfahrens**.

Dabei handelt es sich um ein nicht normiertes Wertermittlungsverfahren. Vielmehr wird versucht, in nachvollziehbarer Weise ausgehend von dem (marktangepassten) Wert des Volleigentums durch Zu-/Abschläge auf den Verkehrswert des Erbbaurechts zu schließen. Ausgehend von dem marktangepassten Vergleichs-/Sach-/Ertragswert des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks werden in der Bewertungspraxis folgende Zu-/Abschläge vorgenommen

1. Abschlag für den Wegfall des Bodennutzungsrechts
2. Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses (**erfolgt hier wegen der Versteigerungsbedingungen des ZVG nicht**).
3. Abschlag aufgrund allgemeiner Nachteile aus dem Erbbaurecht
4. Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung von Entschädigungsvereinbarungen für die aufstehenden baulichen Anlagen.

Zur Bewertung des (fiktiven) Volleigentums kann auf die in der ImmoWertV normierten Wertermittlungsverfahren Rückgriff genommen werden. Dabei handelt es sich um:

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

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 Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu schätzen.

Solche Erbbaurechte 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. 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.

Vor diesem Hintergrund ist zur Bewertung des fiktiven Volleigentums die Anwendung des Sachwertverfahrens als sachgerecht und marktkonform zu beurteilen.

4.2. Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	18.07.2023
Grundstücksgröße (gesamt)	1.640 m ²
Davon baureifes Land, voll erschlossen rd.	650 m ²
Davon hausnahes Gartenland rd.	990 m ²
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			80,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2022	05.11.2025	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	650 m ²	1,07	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			85,60 €/m ²	
Fläche			650 m ²	
Bodenwert des Baufflächenanteils			55.640 €	
Hausnahes Gartenland		990 m ²		
Bodenrichtwert		80,00 €/m ²		
In v. H. d. Bodenrichtwerts		25 %		
Bodenanteil des Gartenlands			19.800 €	
Bodenwert (unbelastet) gesamt			75.440 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbau beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/650) m² 1,07.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in der 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 Ersatzbeschaffungskosten¹ 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).

Im Nachfolgenden sind die Normalherstellungskosten 2010 für den einschlägigen Gebäudetyp des Vorderhauses abgebildet.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1 005	1 260

Vorderhaus zu rd. 25 %

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515

Vorderhaus zu rd. 75 %

¹ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Die interpolierten NHK für das Vorderhaus betragen beim Ansatz einer „fiktiven“ Standardstufe von 2,5:

$$(725+110/2)*0,25 + (875+130/2)*0,75 = 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Für den Anbau gelten folgende Voraussetzungen:

	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5
1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

Die interpolierten NHK des Anbaus betragen beim Ansatz einer „fiktiven“ Standardstufe von 2,5:

$$(1.025+1.180)/2 = 1.103 \text{ €/m}^2 \text{ BGF.}$$

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 III. Quartal 2025 (um basiert von 2015 = 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, 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 die RND unter der „fiktiven“ Annahme einer Fertigstellung der begonnenen Sanierungsmaßnahmen auf rd. 40 Jahre geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 40 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 40) / 80 = \text{rd. } 50 \%$$

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. Unter der Annahme einer Grundstücksherrichtung in üblicher Art an ist ein Ansatz von rd. 6 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21	1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	900 €/m ²	1.103 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100	100
x	Baupreisindex Q II 2019	189,6	189,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.706 €	2.091
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	156 m ²	28 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	266.136 €	58.548 €
-	Alterswertminderung 50 %	-133.068 €	-29.974 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	133.068 €	29.724 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	162.342 €	
+	Zeitwert der Außenanlagen 6 %		9.741 €
+	Bodenwert der Baufläche gesamt		55.640 €
=	(vorläufiger) Sachwert	227.723 €	

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 berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Die Faktoren werden gewöhnlich von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Aktuelle Marktanpassungsfaktoren werden vom Gutachterausschuss des Kreises Dithmarschen derzeit nicht veröffentlicht. Daten aus vergleichbaren Gebieten, die im NHK 2010 Modell abgeleitet wurden, liegen ebenfalls nicht vor. Bei fehlender Datenlage kann der Marktfaktor auch sachverständig geschätzt werden.

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 **1,13** bei einem 95%igen Konfidenzintervall von 1,10 – 1,16.² Vorliegend wird wegen des unterdurchschnittlichen Erscheinungsbilds der Immobilie und dem zu kalkulierenden Investitionsrisiko davon ausgegangen, dass sich

² Ein Konfidenzintervall ist ein statistischer Bereich (eine Bandbreite), der angibt, mit welcher Wahrscheinlichkeit (z.B. 95 %) der wahre Wert einer Population in diesem Intervall liegt, basierend auf Daten aus einer Stichprobe. Es quantifiziert die Unsicherheit einer Schätzung und zeigt, dass der gemessene Wert einer Stichprobe nur eine Annäherung ist und der tatsächliche Wert der Grundgesamtheit wahrscheinlich innerhalb dieses definierten "Vertrauensbereichs" liegt.

die Marktpreisbildung im unteren Bereich der Bandbreite vollzieht. Daran anlehnend wird der Marktanpassungsfaktor zu 1,10 geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	227.723 €
x	Sachwertfaktor	1,10
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	250.495 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		250.495€
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	114 m ²	2.197 €/m ²
Bodenanteil des Grundstücks rd.	55.640 €	~22,2 %

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 Werteinfluss beibringt.

Im vorliegenden Fall wurde der marktangepasste Sachwert auf Basis eines mangelfreien Grundstücks kalkuliert. Vor dem Erreichen dieses Zustands ist zunächst die Fertigstellung der begonnenen Sanierungsmaßnahmen und eine Herrichtung des Grundstücks erforderlich. Für den im Rahmen der Gebäudebeschreibung dargestellten Instandsetzungsbedarf wird einschließlich der Grundstücksherrichtung eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von rd. 1.000 €/m² Wohnfläche veranschlagt.

Wohnfläche rd. 114 m² x 1.000 €/m² = **114.000 €**

Dieser Wertabschlag ist nicht mit den tatsächlich anfallenden Herstellungskosten gleichzusetzen. Die real erforderlichen Aufwendungen können in Abhängigkeit von der gewählten Ausführungsqualität, der Vergabe an Fachunternehmen sowie dem Umfang etwaiger Eigenleistungen höher oder geringer ausfallen.

Der angesetzte Abschlag dient ausschließlich der sachgerechten Anpassung des ermittelten Sachwerts an den Verkehrswert eines mangelfreien Grundstücks unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden marktüblichen Akzeptanz.

4.5 Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	250.495 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung für baulichen Zustand	- 114.000 €
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	136.495 €

4.5 Werteinfluss des Erbbaurechts

Ausgehend von dem Verkehrswert des „fiktiven“ Volleigentums sind folgende Abschläge vorzunehmen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert				136.495 €
-	Abschlag 1 für Wegfall des Bodennutzungsrechts			
	Bodenwert (gesamt) des unbelasteten Grundstücks	67.700 €		
	Abzinsung bei	3,3 % ³	69 Jahren	0,1064
				-8.027 €
-	Abschlag 2 in Höhe des kapitalisierten Erbbauzinses			
	entfällt im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens			./.
-	Abschlag 3 aufgrund allgemeiner Nachteile aus dem Erbbaurecht aus Marktuntersuchungen*			
	in % des Volleigentums	-10%		-13.650 €
	Berücksichtigung von Entschädigungsvereinbarungen**			./.
	Verkehrswert des Erbbaurechts nach dem modifizierten Münchner Verfahren			114.818 €

*es bestehen geringe Beeinträchtigungen durch die Zustimmungserfordernis des Erbbaurechtsgebers lt. § 3 des Erbbaurechtsvertrags. Hierfür ist ein Abschlag von rd. 10 % gegenüber der uneingeschränkten Verfügungsgewalt im Falle von Volleigentum angemessen.

**Eine Entschädigung beim Heimfall entfällt, da die Restlaufzeit des Rechts länger andauert als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

³ Liegenschaftszins lt. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Dithmarschen.

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 bebauten Erbbaurechts an dem Grundstück Wurtleutetweute 40 in 25541 Brunsbüttel, eingetragen im

Erbbaugrundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche
Brunsbüttel	2729	1	1.640 m ²

zum Stichtag am 09.11.2025 geschätzt zu:

115.000,00 €

-ein - hundert - und - fünf - zehn - 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 18.01.2026

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)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- 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 12/2025, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

	Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
	Vorderhaus	m	x	m	=	m²	rd. m²
+	Erdgeschoss	8,65		8,00		69,20	
+	Dachgeschoss	8,65		8,00		69,20	
+	Keller	3,82		4,56		17,42	
	Summe Vorderhaus						155,82
	Anbau	m	x	m	=	m²	m²
-	Erdgeschoss	4,54		6,28		28,51	
+	Summe Anbau						28,51

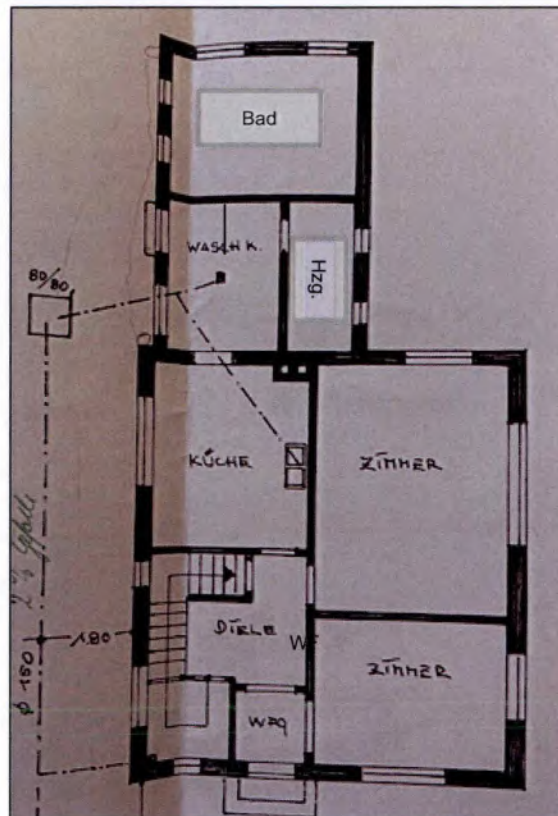
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung 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)

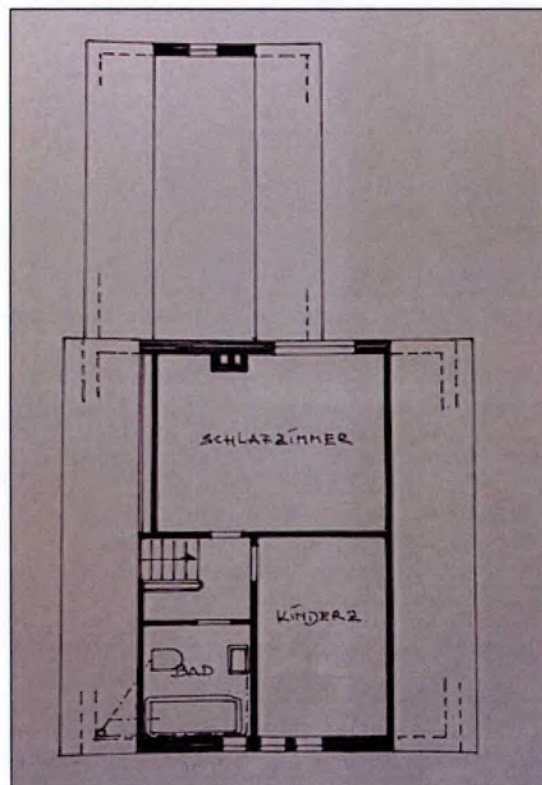
Nr. 2 Wohn- und Nutzflächen

	Erdgeschoss	
	Windfang	2,10 m ²
+	Garderobe	2,50 m ²
+	Treppenflur	4,35 m ²
+	Büro	12,00 m ²
+	Zimmer	20,00 m ²
+	Küche	13,20 m ²
+	Waschküche	7,20 m ²
+	Heizung	4,40 m ²
+	Bad	12,00 m ²
=	EG gesamt	77,75 m ²
	Dachgeschoss	
	Schlafzimmer	19,70 m ²
+	Zimmer	11,50 m ²
+	Bad	5,50 m ²
+	Flur	3,00 m ²
+	DG gesamt	39,70 m ²
=	EG + DG gesamt	117,45 m ²
x		0,97
=	Wohnfläche netto	113,93 m²
	Keller	13,04 m ²

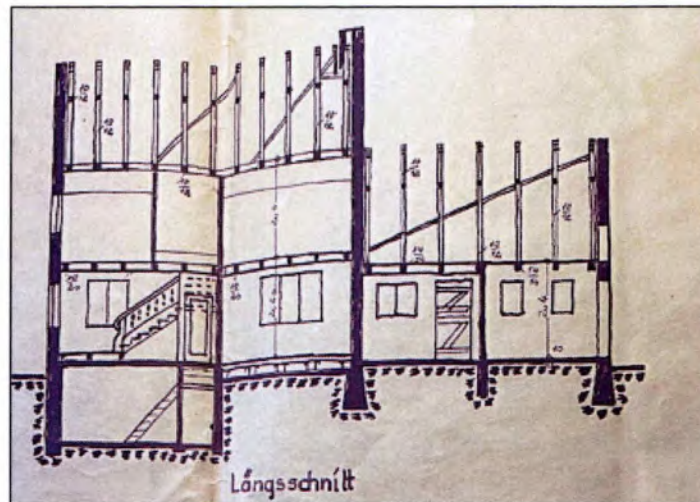
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Nordwesten



Vorderhaus von Südwesten



Ansicht von Süden



Anbau von Südosten



Ostfassade



Garagenschuppen



Blick in den Garten nach Südosten

Nr. 5 Baulastenauskunft



Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobiliensachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
FD Bauaufsicht und Hochbau
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

Baugrundstück: Brunsbüttel, Wurtleutetweute 40
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstück 14/22
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 04.09.2025 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 14/22 der Flur 105

nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 05. Juli 2024 (GVBl. Schl.-H. Seite 504) belastet ist.

Nr. 6 Sachwertfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	25541
Ort:	Brunsbüttel
Straße:	Wurtleutetweute
Hausnummer:	40
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	228.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	80,00 €/m ²

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****1,13**

Standardfehler:	1,40 %
95%-Konfidenzintervall:	1,10 - 1,16

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 511 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.

Eintrittsvereinbarung

Aufgrund des Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Errichtungsgesetz) vom 09.12.2004, abgedruckt im Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 66, Blatt 3235 ff. ist u.a. das Bundesvermögensamt Wilhelmshaven, Adalbertstraße 18, 26382 Wilhelmshaven zum 01.01.2005 in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeleitet worden. Der Bundesanstalt ist mit Wirkung vom 01.01.2005 das Eigentum an sämtlichen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beschränkten dinglichen Rechten der Bundesrepublik Deutschland, welche zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen gehören, übertragen worden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Hauptstellenleiter der Sparte Facility Management in Magdeburg, gemeinschaftlich endvertreten durch _____ und _____, dienstansässig Mozartstraße 32, 26382 Wilhelmshaven, ist demnach Eigentümerin des Grundstücks in Brunsbüttel, Wurtleutetweute 40, eingetragen im Grundbuch von Brunsbüttel, Blatt 5768, Gemarkung Brunsbüttel, Flurstücke 14/22 und 14/25, Flur 105, zur Größe von 1.640 m² geworden.

Zwischen

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

und

- nachstehend „Ersteher“ genannt -

wird bezüglich des Erbbaurechts in 25541 Brunsbüttel, Wurtleutetweute 40, (Gemarkung Brunsbüttel, Flur 105, Flurstücksbezeichnungen 14/22 und 14/25, Erbbaugrundbuch von Brunsbüttel, Blatt 2729) aufgrund des Zwangsversteigerungstermins vor dem Amtsgericht Meldorf am _____

(Datum, Geschäfts-Nummer)

folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1

Der Ersterher tritt vom Zeitpunkt des Zuschlages an in sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 01.10.2021 ein. Insbesondere verpflichtet sich der Ersterher zur Bezahlung des Erbbauzinses für den Vertragsgegenstand mit Wirkung ab Besitzübergabe.

Weiterhin übernimmt der Ersterher die in Abt. II des Erbbaugrundbuches für den Grundstückseigentümer eingetragenen Rechte

Lfd. Nrn. 1 – 7 gelöscht.

lfd. Nr. 8 Erbbauzins in Höhe von jährlich 1.675,59 Euro
(eintausendsechshundertfünfundsiebzig 59/100 Euro) für den jeweiligen
Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks; gem.
Bewilligung vom 01.10.2021 (Notar Patrick Jebens in Marne, UR_ Nr.
620/2021) eingetragen am 10.04.2022 Jüttner

Der Ersterher verpflichtet sich, die sich aus Erbbaurechtsvertrag vom 01.10.2021 ergebenden Rechte und Verpflichtungen auch etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 2

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Hauptstellenleiter der Sparte Facility Management in Magdeburg, gemeinschaftlich endvertreten durch und , dienstansässig Mozartstraße 32, 26382 Wilhelmshaven, nach der notariellen Beglaubigung der Unterschrift des Ersterhers sowie der Gegenzeichnung und Siegelung durch den Eigentümer das Original; eine Kopie dieser Vereinbarung erhält der Ersterher.

§ 3

Die übrigen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages werden durch diesen Vertrag nicht berührt und gelten unverändert fort.

§ 4

Die Kosten für die Durchführung der Vereinbarung trägt der Ersteher.

Wilhelmshaven, _____

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Facility Management Wilhelmshaven -
Im Auftrag

.....
(Unterschrift des Erstehers in beglaubigter Form)

-

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ellerstraße 56, 53119 Bonn
Fachgebiet Erbbaurechte, Mozartstraße 32, 26382 Wilhelmshaven

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE9810000000047675

Mandatsreferenz: _____

MDFM.115031-000003.1511

SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit ermächtige ich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Name des Erwerbers/der Erwerberin des Erbbaurechts:

Adresse des Erbbaurechts:

Wurtleutetweute 40
25541 Brunsbüttel

Hinweis:

Ich bin damit einverstanden, dass die Vorankündigungsfrist für die Lastschriftabbuchung von meinem Konto den EU-Vorgaben entsprechend auf einen Tag festgelegt wird.

Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name des Kreditinstituts: _____

BIC: _____

IBAN: _____

Ort, Datum

Unterschrift