

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 44/25
015/2026
13.03.2026

❖ 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
Einfamilienhausgrundstücks Koogstraße 1 in 25709 Marne.



Der (unbelastete) Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 13.03.2026

195.000,00 €

- ein - hundert - und - fünf - und - neunzig - tausend - Euro -

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

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Großräumige Lage	6
2.2 Ortsbeschreibung	7
2.3 Kleinräumige Lage	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2 Beschreibung des Wohnhauses	13
3.2.1 Allgemeine Angaben	13
3.2.2 Gliederung, Bauzahlen	13
3.2.3 Konstruktion	14
3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau	14
3.2.5 Baulicher Zustand	15
3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)	16
3.2.7 Anbauten	16
3.3 Außenanlagen	16
3.4 Gesamteinschätzung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2 Bodenwert des Grundstücks	19
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	20
4.3 Sachwertverfahren	21
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2 Normalherstellungskosten	21
4.3.3 Baupreisindex	22
4.3.4 Alterswertminderung	22
4.3.5 Außenanlagen	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	23
4.3.7 Marktanpassung	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	24
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens	25
5. Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)	28
Nr. 2 Schätzung der anrechenbaren Wohnfläche	29
Nr. 3 Bauzeichnungen	30
Nr. 4 Bilder	31
Nr. 5 Baulastenauskunft	32
Nr. 6 Sachwertfaktor Sprengnetter	33

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist _____, 25709 Helse. Tel.: 04851 _____; E-Mail: _____@outlook.de
- c.) Das Grundstück ist an _____ vermietet. Es handelt sich um einen Mietvertrag mit unbestimmter Dauer. Der Vertrag datiert auf den 03.04.2025. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.200 € und wird derzeit wegen Mängeln an der Mietsache (nicht geregelte Abfallentsorgung, Schimmelbildung) um 200 € monatlich gemindert. Die monatlichen Nebenkosten betragen 200 €. Der Mietvertrag wurde eingesehen.
- 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 vorhanden.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude wurde nicht vorgelegt.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast beeinträchtigt.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in westlicher Ortsrandlage der etwa 6.000 Einwohner zählenden Kleinstadt Marne. Das Grundstück ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus nebst Anbau bebaut. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bewertungsgegenstand	Ein- bis Zweifamilienhausgrundstück
Größe	552 m ²
Bodenrichtwert	80 €/m ²
Angepasster Bodenwert gesamt	49.459 €
Bebauung	Wohnhaus mit Anbau, Wintergarten und Garage
Baujahr ca.	1939
Geschosse Hauptgebäude	EG., OG., DG nicht ausgebaut
Geschosse Anbau	Erdgeschoss, Flachdach
Wohneinheiten	1 - 2 Wohnungen
Wohnfläche inkl. Balkon und Wintergarten ca.	142 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	25 Jahre
baulicher Zustand	zufriedenstellend bis ausreichend
Grundstückszustand	zufriedenstellend
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	216.923 €
€/m ² Wohnfläche	1.528 €
Bodenanteil rd.	23 %
Zu- und Abschläge	
Wirtschaftliche Wertminderung rd. 10 %	-21.692 €
Verkehrswert	195.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Meldorf Domstraße 1, in 25704 Meldorf		
Auftrag vom:	14.10.2025		
Bewertungsstichtag:	13.03.2026		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe	Marne-Stadt 1927 2 Marne 261 13 Gebäude- und Freifläche Koogstraße 1 552 m ²	
Eigentümer:			
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten Zwangsversteigerung	zum	Zwecke der
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 06.03.2026 von außen und am 13.03.2026 im Beisein der Mieterin von innen durchgeführt. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden im erforderlichen Umfang besichtigt.		
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchablichtungen vom 28.08.2025 ohne Abt. III Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: • Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024. • Baulastenauskunft vom 27.01.2026 • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024. • Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24) • Einsicht in die Bauakte beim Amt Marne-Nordsee • Liegenschaftskarte vom 20.10.2025		

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

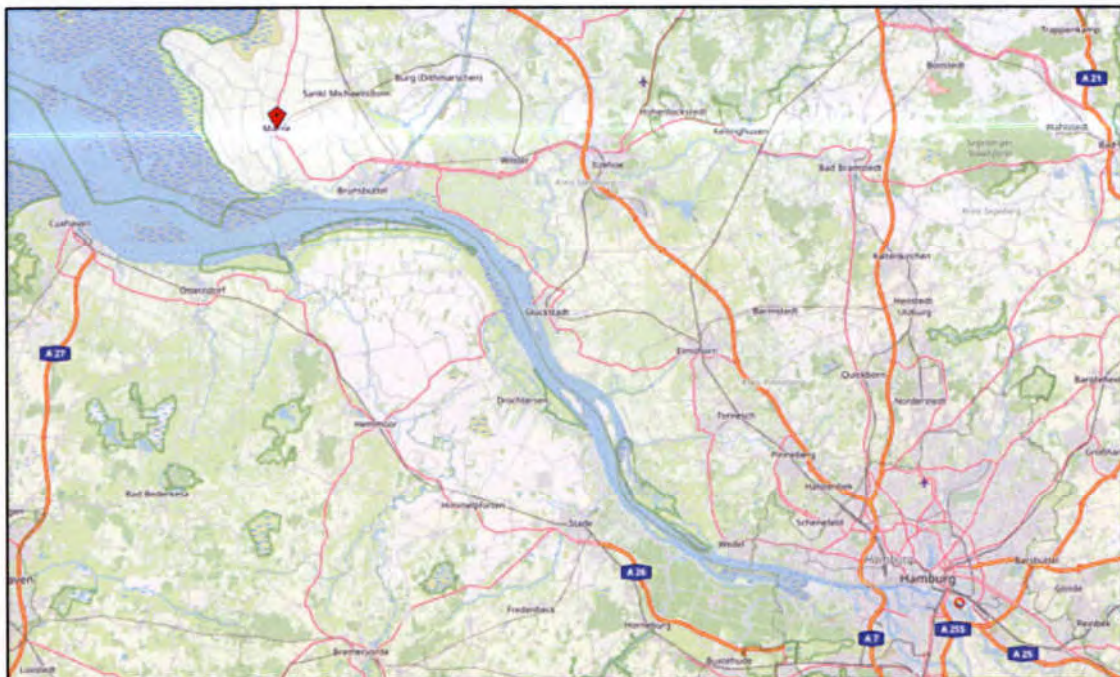
Kreis: Dithmarschen

Stadt/Einwohner: Stadt Marne, mit ca. 6.000 EW.

Geografische Lage: Die Stadt liegt im südlichen Kreisgebiet.

Verkehrsanbindung: Marne liegt verkehrsgünstig an der B 5 zwischen Itzehoe im Süden und Heide im Norden. Über die B 5 ist das Bundesautobahnnetz über die A 23 in ca. 37 km Entfernung erreichbar. Marne ist an das ÖPNV-Netz mit eigenem ZOB angeschlossen. Ein Bundesbahnhof (Linie Hamburg-Westerland) ist im etwa 12 km entfernten St. Michaelisdonn eingerichtet.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 113 km
	Kreisstadt Heide	rd. 30 km
	Hamburg	rd. 96 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben:

Die Stadt Marne ist eine Kleinstadt und liegt an der Westküste Schleswig-Holsteins, nordöstlich der Elbmündung in die Nordsee. Zum Einzugsbereich der Stadt zählen die Gemeinden des Amtsbezirks Nordsee mit weiteren ca. 5.650 Einwohnern. Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sind örtlich hinreichend vorhanden.

Bildung/Freizeit:

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

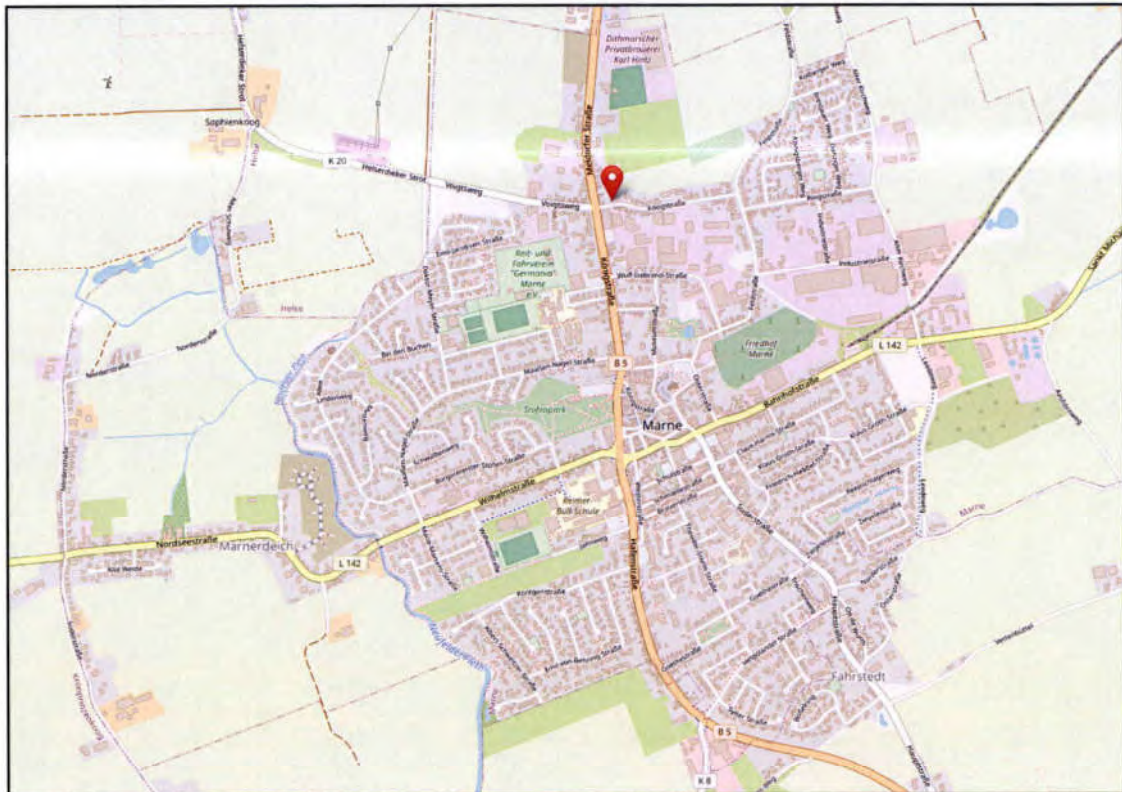
2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Koogstraße 1, in nördlicher Stadtrandlage

Umgebung:

Gemischte Bebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen.
	<u>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. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
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
Mietverhältnisse:	Das Grundstück ist vermietet (vgl. Nr. I. 1 c, S. 3).

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Dithmarschen, vom 09.07.2025, sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen

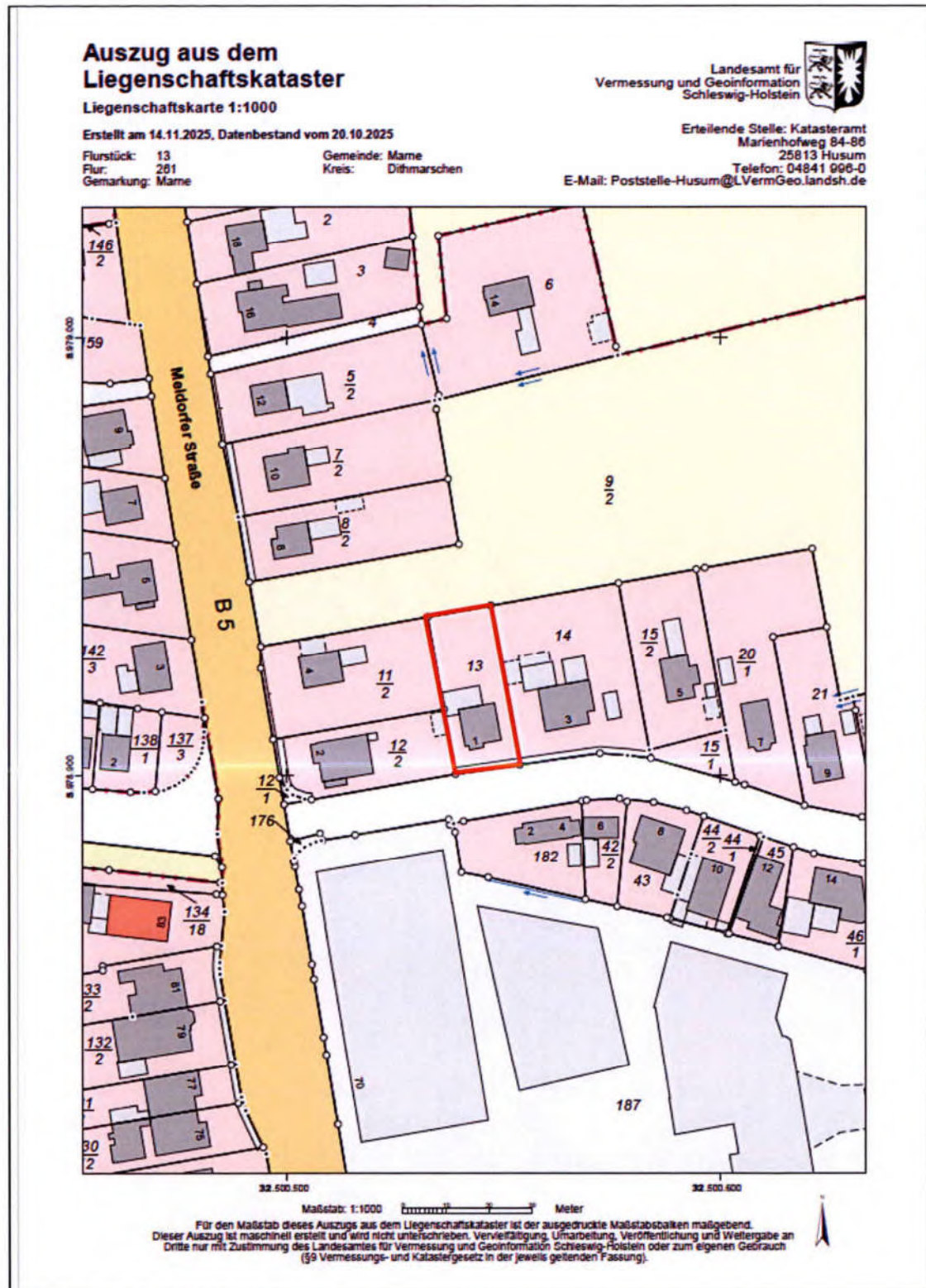
Beiträge/Abgaben: Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Nordnordwesten nach Südsüdosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Nahezu rechteckig
Grundstücksgröße:	552 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Koogstraße von Süden,
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt.
Bodenzustand	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte – soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.



Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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.

Sonstiges:

Der westlich angrenzende Nachbar (Flurstück 12/2) hat mit der Pflasterung der Zufahrt zu seinem Carport die westsüdwestliche Grundstücksgrenze zu dem Bewertungsgrundstück um etwa 40 - 50 cm überschritten. Hinsichtlich der Konkretisierung der Überschreitung ist auf die Expertise eines amtlichen Vermessers zu verweisen.



Ca. Grenzüberschreitung



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 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 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. Beschreibung des Wohnhauses

3.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert. Anbau mit Erdgeschoss, Flachdach mit Terrasse und einem Wintergarten über der Garage
Baujahr:	Vorderhaus ca. 1939 mit nachträglichen Veränderungen.
Wohnungen:	Derzeit als eine Wohnung genutzt. Ein Umbau zu zwei Wohnungen mit geringem Aufwand möglich.
Veränderungen:	Im Rahmen der Besichtigung wurden folgende baulichen Maßnahmen aus jüngerer Vergangenheit festgestellt: • Einbau eines neuen Wärmeerzeugers • Renovierungen (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk mit Bruchsteinsockel.
Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Eingang von Westsüdwesten.

3.2.2 Gliederung, Bauzahlen

Räumliche Gliederung:	Erdgeschoss mit Windfang, Flur, Küche und zwei Wohnräumen. Über einen Durchgang gelangt man zum Anbau mit HWR, Duschbad und einen weiteren Wohnraum. Dachgeschoss mit Flur, zwei Zimmern, einer zu einem Wohnraum umfunktionierten Küche, einem Bad und einer Dachterrasse. Von der Dachterrasse besteht Zugang zu einem Wintergarten (über der Garage). Zum nicht ausgebauten Dachboden gelangt man über eine Treppe.
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der

Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Sie beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Plänen:

Für das Wohnhaus rd.	217 m ² .
<u>Für den Anbau rd.</u>	<u>44 m²</u>
Gesamt:	261 m ²

Wohn- u. Nutzfläche:

Die Wohnfläche wird nach überschlägigem Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen in einer für diese Schätzung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 142 m² geschätzt.

Dabei wurde die Fläche des Balkons zu rd. 25 % und die des unbeheizten Wintergartens zu rd. 50 % angesetzt.

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Massiv, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecke:	Balkenlage
Dach:	Haupthaus mit Zeltdach in Pfanneneindeckung. Anbau mit Flachdach. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre. Die Zwischendecke des Obergeschosses im Haupthaus ist gedämmt. Die Dachschrägen sind nicht gedämmt.
Treppen:	Gewinkelte Holztreppe mit Geländer zum Obergeschoss und zum nicht ausgebauten Dachboden.

3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Sprossen (Erker)
Eingangstüren:	Kunststofftüren mit Glas
Innentüren:	Holztüren
Bodenbeläge:	Terrazzo, Holzwerkstoffbeläge, Fliesen
Innenwände der Nassräume:	Badezimmer und Duschbad/WC Fliesen; Fliesen im Nassbereich der Küche.

Wandbekleidungen:	Farblich angelegte Tapeten oder Putz
Decken:	Holzwerkstoffdecken, sonst tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit hinreichend Steckdosen, Licht- und Wechselschaltungen; Leitungen unter Putz.
Heizung:	Neuere Gaszentralheizung. Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäranlagen:	Duschbad/WC im Erdgeschoss und Wannenbad/WC im Obergeschoss.
Belüftung:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile	Straßenseitiger Erker, Dachterrasse
Besondere Einbauten:	./.

3.2.5 Baulicher Zustand

Neben üblicher Abnutzung durch Alterung Witterung und Gebrauch ist auf folgende Unterhaltungsrückstände hinzuweisen.

- Schäden am Hauseingangspodest
- Gerissene Fußbodenfliesen im Bad/OG (soweit sichtbar ca. 3 – 4 Stck.)
- Wärmebrücken mit signifikanter Schimmelbildung an den Raumecken zu den Außenwänden und im Bereich der Wand/Deckenanschlüsse an den Außenwänden. Obwohl die Schimmelsporen von den Mietern in jüngerer Vergangenheit entfernt wurden, sind deren Rückstände noch deutlich erkennbar.

3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Nach Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung entspricht das gegenständliche Gebäude folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2,0	23%	0,46
2	Dach	2,0	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2,5	11%	0,28
4	Innenwände und Türen	2,5	11%	0,28
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3,0	11%	0,33
6	Fußböden	2,5	5%	0,13
7	Sanitäreinrichtungen	3,0	9%	0,27
8	Heizung	3,0	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3,0	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,5

Einschlägig ist der NHK 2010 Gebäudetyp 1.32.

3.2.7 Anbauten

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit Wirtschaftsküche, Duschbad und einem Zimmer (in Nr. 3.2.2, S. 13 bereits bei der räumlichen Gliederung aufgeführt) sowie einer Garage. Auf dem Dach der Garage ist ein Wintergarten errichtet. Das restliche Dach des Anbaus dient als Balkon zum Obergeschoss.

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen
Befestigte Flächen:	Betonpflaster und Betonplatten
Begrünungen:	Gestaltungsgrün mit Baumbestand
Sonstiges:	2 Gartenhütten und Einfriedungen aus Zaun und Mauerpfeilern mit Metallstreben.

3.4 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt Ortsrandlage der Kleinstadt Marne. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in vertretbarer Entfernung erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Die Koogstraße führt in ein Gewerbegebiet und mündet in etwa 30 m Entfernung in die Königstraße (B 5). Es herrscht insgesamt hohes Verkehrsaufkommen.
- Grundstück:** Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und gut begrünt. Die bauliche Ausnutzung entspricht lageüblichen Voraussetzungen. Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist zufriedenstellend.
- Wohngebäude:** Es handelt sich älteres Bestandsgebäude aus dem Jahr 1939, mit nachträglichen Umbauten. Der Gebäudeausbau entspricht weitgehend zeitgemäßen Voraussetzungen. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig geschnitten. Die Besonnung der Wohnräume ist ausreichend. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es werden baualtersgemäße Voraussetzungen unterstellt.
- Neben kleineren, im Rahmen der üblichen Instandhaltung behebbaren Mängeln bestehen umfängliche Wärmebrücken mit teilweise signifikanter Schimmelbildung.
- Marktlage:** Die örtlichen Marktverhältnisse sind derzeit als entspannt mit kleinen Schwankungen zu beurteilen. Die Häuserpreise bewegen sich auf einem weitgehend stabilen Niveau mit leichten Rückgängen. Die Marktbewegungen sind insgesamt ruhig und ohne starken Preisdruck.

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 2021¹ 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 sind.² 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

Der Bodenwert ist (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 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 (W)

4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	13.03.2026
Grundstücksgröße	552 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.)			80,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	13.03.2026	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Richtwertzone	Wilhelmstraße	Wilhelmstraße	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	552 m ²	1,12	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			89,60 €/m ²	
Fläche			552 m ²	
Bodenwert gesamt			49.459 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der lageüblichen Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 1,12.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 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

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Anlage 4 zur ImmoWertV 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).

Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.32 in der Standardstufe 2,5.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe			1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser³	1.32	620	690	790	955	1 190	

Die durchschnittlichen interpolierten NHK betragen:

$$((690 + 100 / 10 \cdot 5) = \text{rd. } 740 \text{ €/m}^2 \text{ BGF})$$

Dieser Ansatz ist vereinfachend auch für den Anbau einschlägig.

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 im 4. Quartal 2025 (um basiert von 2015 = 100) **190,6**.

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 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 nach den Vorgaben der ImmoWertV liegt 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. Ihre Schätzung kann näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer oder nach dem (wirtschaftlichen) Zustand der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag geschätzt werden. Durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Unter Beachtung des Gebäudezustand wird die wirtschaftliche RND 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.

Die Außenanlagen unterliegen erfahrungsgemäß einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen mit rd. 8 % der Gebäudezeitwerte adäquat bemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

Gebäudebezeichnung		EFH
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ		1.32
NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF		740 €/m ²
:	Baupreisindex (BPI) im Basisjahr 2010 =	100
x	Baupreisindex zum Stichtag am: Q IV/2026	190,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF inkl. BNK	1.410 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005) = 217 m ² + 44 m ²	261 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	368.010 €
-	Alterswertminderung	
	• Modell	linear
	• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
	• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
	• prozentual	-69 %
	• Betrag	-253.927 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag	114.083 €
+	Zuschlag besondere Bauteile pauschal	7.500 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	121.583 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	8 %
		9.727 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks	49.459 €
=	(vorläufiger) Sachwert	180.769 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist 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 vorliegenden Fall wird auf das Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem¹ Bezug genommen. Diese Faktoren werden in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Danach beträgt der Sachwertfaktor in der gegenständlichen Lage bei einem Sachwertniveau von rd. 181.000 €, rd. 1,20. Diesen Ansatz betrachte ich auch für das zu bewertende Grundstück als zutreffend.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	180.769 €
x	Sachwertfaktor geschätzt	1,20
=	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	216.923 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		216.923 €
in €/m² Wohn- und Nutzfläche rd.	150 m²	1.456 €
Bodenanteil	49.459 €	~23 %

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 beimisst.

Kleinere Schäden und Mängel:

Kleinere Schäden und Mängel, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand beseitigt werden können, sind bereits über den Ansatz der Alterswertminderung erfasst oder in der Marktanpassung enthalten.

Wärmebrücken:

An den Wand/Deckenanschlüssen der Außenwände sowie in den Außenecken sind Wärmebrücken erkennbar.

An den Wand-/Deckenanschlüssen und den Ecken der Außenwände sind Wärmebrücken erkennbar. In diesem Bereichen kam es zeitweise zu Schimmelbildungen, welche nach Angaben der Mieter entfernt wurden.

Diese Erscheinung ist bei Gebäuden der gegenständlichen Baualtersklasse (ca. 1939) ohne nachträgliche Wärmedämmung bauphysikalisch typisch. Eine konstruktive Schädigung der Bausubstanz ist nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht erkennbar.

Zur Vermeidung erneuter Schimmelbildung ist ein angepasstes Heiz- und Lüftungsverhalten erforderlich. Alternativ und kostenaufwändiger könnte eine energetische Verbesserung der Außenwand (z. B. Außendämmung oder innenseitige Maßnahmen) erfolgen.

Die vorhandenen Wärmebrücken und die damit verbundene potenzielle Schimmelanfälligkeit stellen eine marktübliche wertbeeinflussende Eigenschaft dar. Unter Berücksichtigung der Baualtersklasse sowie der örtlich sichtbaren Schadensausprägung wird ein pauschaler Marktabschlag in Höhe von 10 % des mangelfreien Verkehrswerts als marktkonform betrachtet.

4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	216.923 €
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	Wertminderung für Wärmebrücken – 10 % von 216.923 €	-21.692 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	195.231 €

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der (unbelastete) Verkehrswert des mit einem Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Stadt	1927	2	552 m ²

Lage: Koogstraße 1 in 25709 Marne zum Wertermittlungsstichtag am 13.03.2026 geschätzt zu:

195.000,00 €

- ein - hundert - fünf - und - neunzig - 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 14.03.2026


Gerhard Hautmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
Öffentlich bestellt und vereidigt
Industrie- und Handelskammer zu Flensburg

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 Richtlinien³:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- **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
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 02/2026, 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.

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
	Wohngebäude	m	x	m	=	rd. m ²
+	Erdgeschoss	8,50		8,50		72,25
+	Dachgeschoss	8,50		8,50		72,25
+	Spitzboden	8,50		8,50		72,25
	Summe Wohngebäude					216,75
	Anbau	m	x	m	=	m ²
-	Erdgeschoss	9,00		4,57		41,13
+		0,87		3,27		2,84
+	Summe Anbau					43,97

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.:

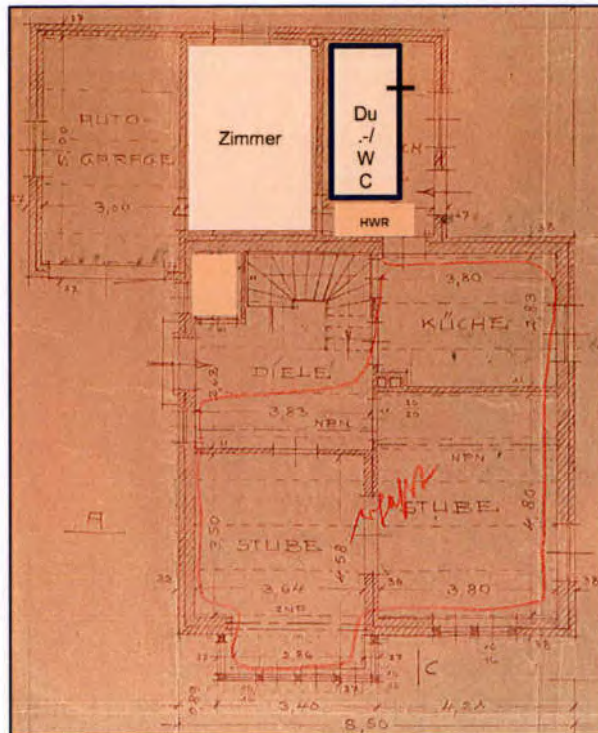
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

Nr. 2 Schätzung der anrechenbaren Wohnfläche

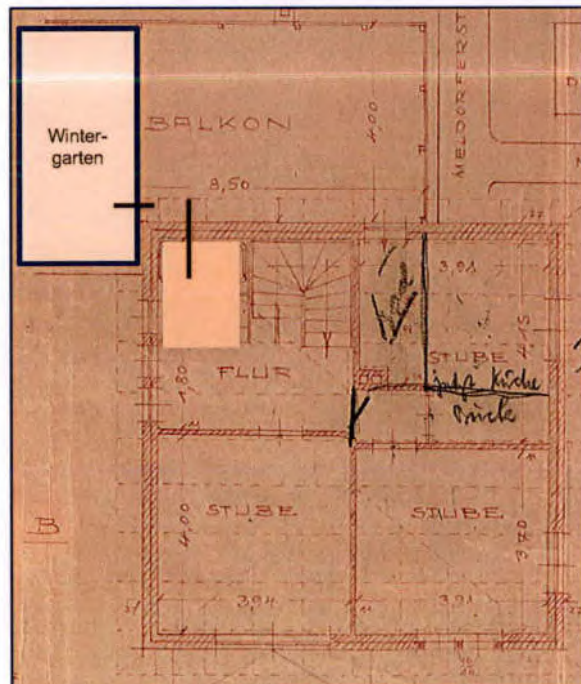
	Erdgeschoss	
+	Diele	10,50 m ²
+	Stube	15,40 m ²
+	Stube	18,45 m ²
+	Küche	10,10 m ²
=	EG-Hauptgebäude gesamt	54,45 m²
+	Anbau Wirtschaftsküche	5,10 m ²
+	Anbau Duschbad	4,00 m ²
+	Anbau Zimmer	11,30 m ²
=	Erdgeschoss gesamt	74,85 m²
+	Obergeschoss (entspricht EG-Hauptgebäude)	54,45 m ²
+	Balkon zu rd. 25 %	5,50 m ²
+	Wintergarten zu rd. 50 %	7,00 m ²
=	Obergeschoss gesamt	66,95 m²
=	Summe EG + OG	141,80 m²

Wohnflächenzusammenstellung nach überschlägigem Abgriff aus den vorhandenen Bauzeichnungen mittels des Messtools der Software Acrobat DC. Abweichungen im üblichen Toleranzbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Nr. 3 Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Modifizierte Grundrissübersichten nach den Bauvorlagen aus dem Jahr 1939. Nachträgliche Änderungen und Abweichungen sind ggf. nicht vollständig erfasst. Die Übersichten dienen insoweit ausschließlich der einfachen räumlichen Orientierung im Rahmen dieses Gutachtens.

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Südsüdwest



Ansicht von Osten



Ostnordostfassade



Blick in den Garten nach Norden



Ansicht von Nordnordwest



Ansicht Garage

Nr. 5 Baulastenauskunft

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel <u>nur per Email:</u> Gerhard.Hautmann@t-online.de Ihre Zeichen/Nachricht vom 17.11.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Flurstück 13, Flur 261, Gemarkung Marne Koogstraße 1, 25709 Marne Sehr geehrter Herr Hautmann, für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.		 Kreis Dithmarschen Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung Stelliner Straße 30 25746 Heide Auskunft baukasten@kita.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
---	--	--

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

Postleitzahl: 25709
Ort: Marne
Straße: Koogstraße
Hausnummer: 1
Bebaut mit: Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart: freistehend
vorläufiger Sachwert: 181.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert: 80,00 €/m²

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2026
Transaktionsnummer: 20260313-29391-213300

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****1,20**

Standardfehler: 1,50 %
95%-Konfidenzintervall: 1,16 - 1,23

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.