

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:
Internet:

sv-ghautmann@t-online.de
www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber:
Aktenzeichen:
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf
33 K 47/24
038/2025
21.04.2025

❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

über einen ½ Miteigentumsanteil an dem Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebauten Grundstücks Julius-Leber-Straße 12, in 25704 Meldorf.



Der ½ Miteigentumsanteil an dem (unbelasteten) Grundstück beträgt zum Stichtag am 31.03.2025

213.500,00 €

-zwei - hundert - und - drei - zehn - tausend - und - fünf - hundert -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	2
1.	Auskünfte	2
2.	Kurzzusammenfassung	3
II.	Gutachten	4
1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Großräumige Lage	6
2.2	Ortsbeschreibung	6
2.3	Kleinräumige Lage	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
3.2.	Wohngebäude	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	12
3.2.3	Flächen und Verhältniszahlen	12
3.2.4	Konstruktion	13
3.2.5	Gebäudeausbau	13
3.2.6	Raumgestaltung	13
3.2.7	Schätzung der Standardstufe (NHK 2010)	14
3.2.8	Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand	14
3.4	Sonstige baulichen Anlagen	14
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Gesamteinschätzung	15
4.	Wertermittlung	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	17
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	17
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	17
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks	18
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	18
4.3.	Sachwertverfahren	19
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Normalherstellungskosten	19
4.3.3	Baupreisindex	20
4.3.4	Alterswertminderung	20
4.3.5	Außenanlagen	21
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	21
4.3.7	Marktanpassung	22
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	22
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.5	Ergebnis des Sachwertverfahrens	23
5	Verkehrswert	24
	Anlagen	26
Nr. 1	Bauzahlen	26
Nr. 2	Bilder	27
Nr. 3	Baulastenauskunft	29
Nr. 4	Sachwertfaktor	31

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von der betreibenden Gläubigerin bewohnt.

- a.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet.
- b.) Zubehör i. S. d. § 97 BGB ist nicht vorhanden
- c.) Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die Gültigkeit des vorgelegten Energieausweises endete zum 30.01.2024. Danach betrug der Endenergiebedarf des Gebäudes 44,40 kWh(m²*a)
- d.) Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- e.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht auffällig.
- f.) Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belastet. Es liegt eine begünstigende Abstandsbaulast zu Lasten des Grundstücks Julius-Leber-Straße 10 vor.
- g.) Der Zuständige Bezirksschornsteinfeger ist _____, _____, in _____
; Tel.: 04835 _____ ; E-Mail: _____@gmail.com

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Kleinansiedlung in nördlicher Randlage der etwa 7.200 EW zählenden Stadt Meldorf, im Kreis Dithmarschen, an der Westküste in Schleswig-Holstein. Das örtliche Umfeld ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Das Grundstück ist mit einem ca. 2014 errichteten Einfamilienhaus nebst Carport bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	EFH-Grundstück
Grundstücksgröße	668 m ²
Bodenrichtwert 01.01.2024	85,00 €/m ²
Modifizierter Bodenwert gesamt rd.	60.187 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baualtersklasse	ca. 2014
Baulicher Zustand	Sehr gut
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 149 m ²
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	431.927 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	3.599 €
Bodenanteil ca.	14 %
Wirtschaftliche Wertminderung	-5.000 €
Ergebnis des Sachwertverfahrens	427.000 €
Davon ½ Miteigentumsanteil	213.500 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 17.02.2025

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Meldorf
Blatt 3516
Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung Meldorf
Flur 14
Flurstück 542
Größe 668 m²

Eigentümer: 1.
2. , geb.

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs auftragsgemäß unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 31.03.2025 durchgeführt.

Teilnehmer waren die Miteigentümerin und der Unterzeichner. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.

Hinweis: Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.

Unterlagen und Informationen: Durch das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 17.02.2025

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Flurkarte vom 01.04.2025
- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024

- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Marktanpassungsfaktor Sprengnetter

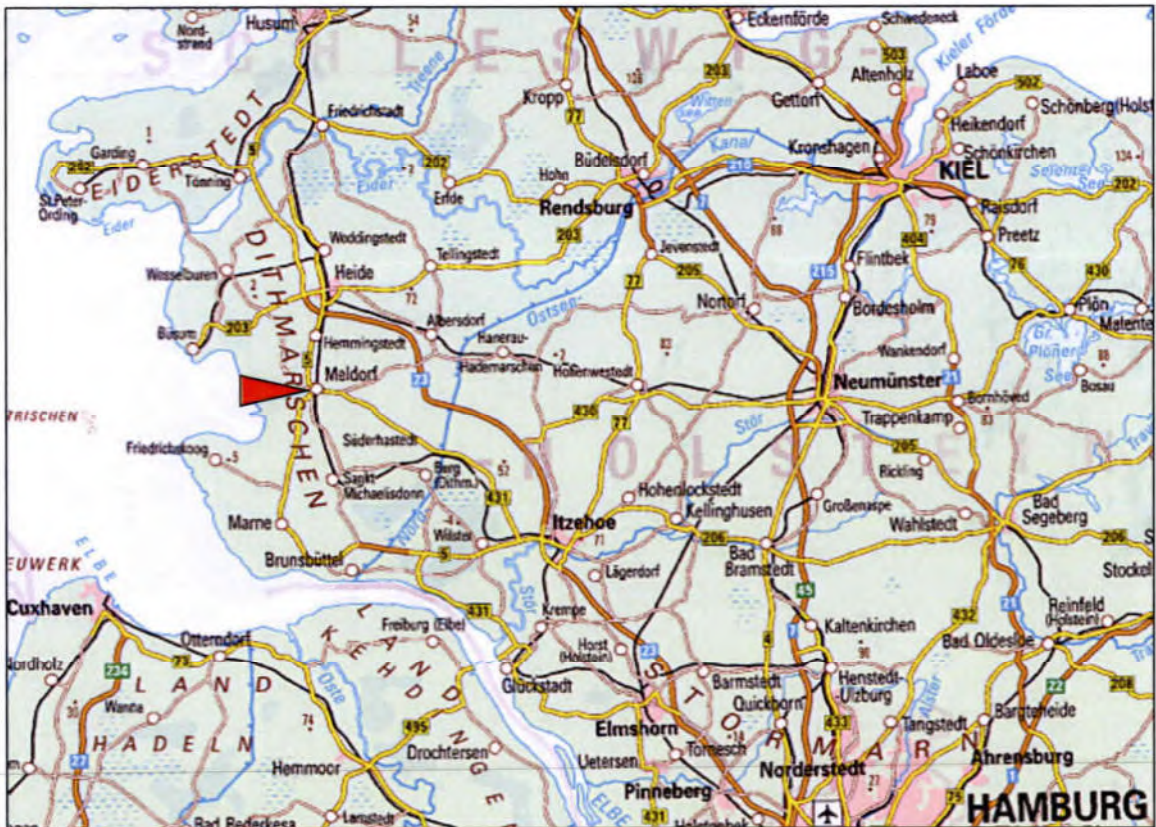
Die betreibende Gläubigerin stellte folgende Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung:

- Lageplan
- Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 30.01.2024
- Baubeschreibung vom 13.12.2013
- Grundrisszeichnung mit Wohnflächeneintragungen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Stadt:	Meldorf mit ca. 7.200 EW, im Amt Mitteldithmarschen
Überörtliche Anbindung	B 5 (Itzehoe-Husum) und B 431 (Itzehoe-Meldorf); Autobahn A 23 (Hamburg-Husum) über AS Heide/Süd; DB-Bahnhof, (Strecke Hamburg-Westerland) vor Ort; ÖPNV über Busverkehr mit ZOB in Meldorf
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel ca. 88 km Kreisstadt Heide ca. 15 km Hamburg ca. 100 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Ortsbeschreibung

Die Stadt Meldorf liegt im südlichen Kreisgebiet in etwa 3 km westlicher Entfernung zur Nordseeküste (Meldorfer Bucht). Die Stadt verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur. Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs, Schulen aller Schulzweige, Kitas, Sporteinrichtungen und ein Schwimmbad sind in Meldorf vorhanden.

Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden kleinere Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handel, Banken und die Gastronomie. Meldorf ist Sitz des Amtsgerichts für den Kreis Dithmarschen.

Das örtliche Vereinsleben und die Lage an der Nordsee bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in nördlicher Randlage

Adresslage: Julius-Leber-Straße 12

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: Waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich); Copyright by Open Street Map

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II
Keine werterheblichen Eintragungen

Grundbuch Abt. III
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 absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Liegen nicht vor.
Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht:	Die Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden oder nachträglich genehmigungsfähig ist.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts Dithmarschen vom 24.03.2025 ist das Grundstück baulastenfrem. Es besteht eine begünstigende Abstandsbaulast zu Lasten des Nachbargrundstücks Julius-Leber-Straße 10.
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 Norden nach Süden ausgerichtet.
Grundstückstiefe:	ca. 35 m
Straßenfront:	ca. 23 m
Grundstücksgestalt:	Leicht trapezförmig
Grundstücksgröße:	668 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Julius-Leber-Straße von Norden.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist asphaltiert.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt.
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.04.2025

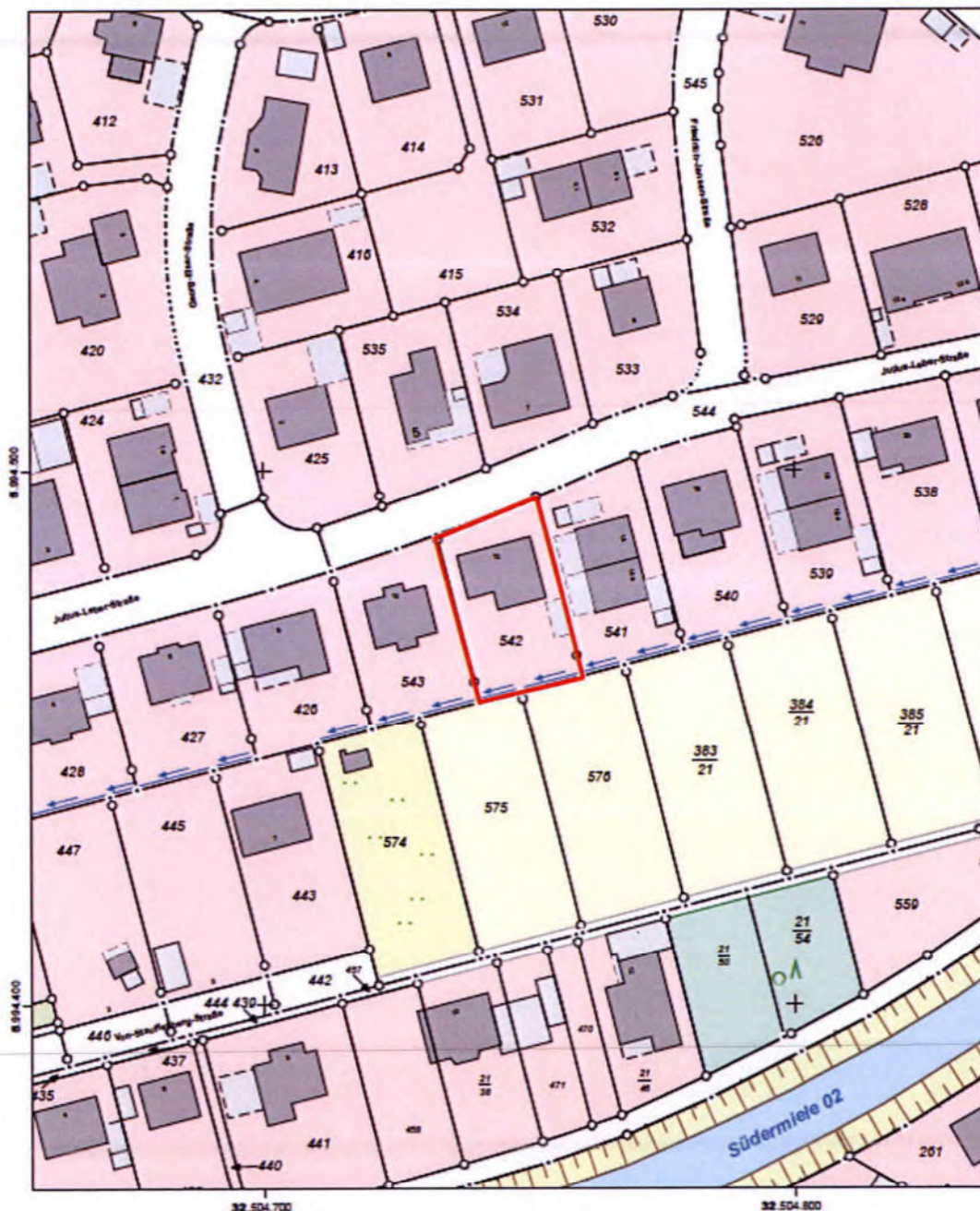
Flurstück: 542
Flur: 14
Gemarkung: Meldorf

Gemeinde: Meldorf
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



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.

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. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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, Hinweisen während des Ortstermins 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	Winkelförmig angelegtes eingeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist begehbar, aber nicht ausbaufähig.
Außenansicht	Heller Verblender
Baujahr ca.	2014
Modernisierungen	./.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Eingang von Norden.
Nutzungseinheiten	Eine Wohnung
Raumaufteilung	Erdgeschoss mit Diele, Bad, Küche, HWR, Wohnzimmer, 3 Räume und ein (nicht fertiggestelltes) Gäste-WC. Vom Wohnzimmer besteht Zugang zu einer Terrasse

3.2.3 Flächen und Verhältniszahlen

Wohnflächen	Die Wohnfläche beträgt nach den Bauvorlagen zum Bauantrag rd. 120 m ² . Die Flächenangabe wurde überschlägig geprüft und kann ohne werterhebliche Abweichungen bestätigt werden.
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt in Anlehnung an die Berechnungsgrundlage DIN 277/2005 rd. 149 m ² .
Verhältnis (BGF/WF-NF)	Das Verhältnis der BGF zur Wohnfläche beträgt rd. 149 m ² / 120 m ² = 1,24

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise (VarioSelf Haus)
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Blähton Großtafeln, Kerndämmung, Ziegelverblender
Decke:	Balkenlage
Dach:	Flach geneigtes Walmdach mit Eindeckung aus glasierten Dachsteinen. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Außenjalousien
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Seitenteil
Innentüren:	Schwere helle Holzwerkstofftüren, tlw mit Glaseinsätzen in Sprossenteilung
Elektrik:	Zeitgemäße elektrische Anlage mit hinreichend Steckdosen und Wechselschaltungen. Eingelassene Deckenbeleuchtungen
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizung (Brennwerttechnik) mit Wärmeabstrahlung über den Fußboden. Solarpaneels unterstützend zur Warmwassererzeugung.

3.2.6 Raumgestaltung

Bodenbeläge:	Fliesen und Holzwerkstoffbekleidungen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapeten oder Putzverkleidungen; umlaufende Fliesenspiegel im Bad und (nicht fertiggestellten) Gäste WC
Deckenbekleidungen:	Tapeziert oder verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Vollbad mit Badewanneanne, Dusche, Waschtisch und WC; Gäste-WC vorbereitet jedoch noch nicht fertiggestellt.

3.2.7 Schätzung der Standardstufe (NHK 2010)

Die überschlägige Schätzung des Gebäudestandards erfolgt auf Grundlage der Standardstufeneinteilung zu den Normalherstellungskosten 2010, nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL), herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz und veröffentlicht am Donnerstag, dem 18. Oktober 2012. Es werden die Standardmerkmale der Tabelle 1 zugrunde gelegt. Der Gebäudestandard ist in 5 Stufen unterteilt. Stufe 1 stellt die qualitativ niedrigste Stufe dar, Stufe 5 gilt für luxuriös und modern. Der gewichtete Gebäudestandard ergibt sich für das Wohngebäude zu:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil	Anteil am Gebäude
Außenwände	4,0	23%	0,92
Dach	3,0	15 %	0,45
Fenster und Außentüren	4,0	11%	0,44
Innenwände und Türen	4,0	11%	0,44
Deckenkonstruktion/Treppen	3,0	11%	0,33
Fußböden	4,0	5%	0,20
Sanitäreinrichtungen	3,0	9%	0,27
Heizung	4,0	9%	0,36
Sonstige technische Ausstattung	3,5	6%	0,21
gewichtete Standardstufe (NHK 2010)			~3,6

3.2.8 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile: ./.

Besondere Einbauten: Keine werterheblichen.

Grundrisslösung(en) Zweckmäßig

Besonnung und Belichtung: Die Wohnräume sind gut besonnt und belichtet.

Unterhaltungszustand: Üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch. Nach den Informationen zur örtlichen Aufnahme, ist darauf hinzuweisen, dass das Dach abweichend von der ursprünglichen Planung ausgeführt wurde und die Statik neu erstellt werden musste. Nach den Angaben der Miteigentümerin sind die daraus resultierenden Mängel behoben.

3.4 Sonstige baulichen Anlagen

Carport in Holzbauweise mit Eindeckung aus Formblech; Gartenhütte

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Gestaltungsgrün und Aufwuchs
Sonstige Außenanlagen:	Überdachte Terrasse mit Fußboden aus Terrassendielen.
Sonstiges:	Einfriedungen aus Holz- und Drahtzaun

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage der Kleinstadt Meldorf. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist über die B 5 und die Nähe zur A 23 gut gegeben. Die Nahversorgung mit den notwendigen Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs ist örtlich gut gewährleistet.
Grundstück:	Das Grundstück ist leicht trapezförmig geschnitten, von lageüblicher Größe und baulich entsprechend dem Lageumfeld ausgenutzt.
Wohnhaus:	Das ca. 2014 errichtete Wohnhaus ist in überdurchschnittlicher baulicher Beschaffenheit (Referenz NHK 2010, Standardstufe 3,6) errichtet. Die Grundrissebene der Wohnung ist zweckmäßig geschnitten. Die Tageslichtverhältnisse sind gut. Es besteht noch Fertigstellungsbedarf an dem Gäste-WC.
Energetische Qualität:	Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor. Es bestehen der Standardstufe entsprechend gute Verhältnisse.
Erscheinungsbild:	Das Erscheinungsbild der Immobilie ist kultiviert. Die Außenanlagen sind gepflegt.
Marktlage:	Bei derzeit hoher Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken und dem geringeren Angebot ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks zu schätzen.

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

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

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

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ist 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Für die Bewertung liegt ein 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	85,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	31.03.2025
Grundstücksgröße	668 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		85,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	31.03.2025	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		85,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	668 m ²	1,06
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
sonstiges	./.	./.	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		90,10 €/m ²	
Fläche		668 m ²	
Bodenwert des Grundstücks		60.187 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Anhaltspunkte für eine signifikante Bodenwertentwicklung seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass der relative Bodenwert (d. h. Bodenwert/m² Grundstücksfläche) mit zunehmender Fläche sinkt und mit abnehmender Fläche ansteigt. Die das gegenständliche Flächenverhältnis wird nach der vom Gutachterausschuss zur Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Umrechnungsfunktion mit dem Faktor 1,06 angepasst.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.3.2 Normalherstellungskosten

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.23 der Standardstufe 3,6.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

Die interpolierten NHK 2010/m² BGF betragen:

$$1.180 \text{ €} + (1.420 - 1.180) \text{ €} / 10 * 6 = 1.324 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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

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 1. Quartal 2025 (um basiert von 2015 = 100) **187,2**.

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 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. Ihre Schätzung erfolgt gewöhnlich näherungsweise, durch Abzug des Gebäudealters der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer oder nach dem (wirtschaftlichen) Zustand der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 errichtet. Die wirtschaftliche RND wird wie folgt geschätzt:

$$2014 + 80 - 2025 = \text{rd. } \mathbf{69 \text{ Jahre}}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 69 Jahren errechnet sich die lineare Alterswertminderung zu:

$$(80 - 69) / 80 = \text{rd. } \mathbf{14 \%}$$

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 (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Werteinfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen Bestand ist unter Berücksichtigung der Terrasse ein Ansatz von rd. 8 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

Gebäudebezeichnung			Einfamilienhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ		1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m² BGF modifiziert		1.324 €/m²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010 =		100
x	Baupreisindex 2010 = 100	10/2021	187,2
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten		2.479 €
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)		149 m²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		369.371 €
-	Alterswertminderung		
	• Modell		linear
	• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
	• Restnutzungsdauer (RND)		69Jahre
	• prozentual		-14 %
	• Betrag		-51.712 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag		317.659 €
+	Zeitwert des Carport pauschal		7.500 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt		325.159 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	8 %	26.013 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks		60.187 €
=	(vorläufiger) Sachwert		411.359 €

4.3.7 Marktanpassung

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

Nachfolgende Schätzung erfolgt in Anlehnung an das Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem. Danach werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Für vergleichbare Wohngrundstücke ist nach diesem System in den durch den Bodenrichtwert definierten vergleichbaren Lagen damit zu rechnen, dass der (vorläufige) Sachwert nahezu am Markt realisiert werden kann. Der Modelltheoretische Faktor beträgt 0,99 innerhalb einer Bandbreite von 0,90- 1,07.

Unter Berücksichtigung des guten Erscheinungsbilds der Immobilie und des kultivierten Pflegezustands betrachte ich in Anlehnung an die Ausführungen von Sprengnetter den Ansatz eines Marktfaktors im Bereich der oberen Bandbreite und in Höhe von 1,05 als marktkonform.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	411.359 €
x	Sachwertfaktor	1,05
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	431.927 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		431.927 €
in €/m ² Wohnfläche	120 m ²	3.599 €
Bodenanteil rd.	60.187 €	~14 %

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.

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Wertminderung für das noch fertigzustellende WC in Abzug zu bringen. Hierfür betrachte ich einen Abschlag in Höhe von rd. 5.000 € als angemessen.

In diesem Zusammenhangist darauf hinzuweisen, dass dieser Abschlag nicht mit den anfallenden Herstellungskosten identisch ist. Es handelt sich um einen Angleich an den Verkehrswert eines vergleichbaren Grundstück ohne entsprechende Nachteile. Dabei gilt auch, dass die Abschläge bei hochwertigen Immobilien gegenüber Grundstücken im preiswertren Segmebt auch höher ausfallen.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	431.927 €
-	Abschlag boG	-5.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	426.927 €
	auf volle Tsd. € gerundet	427.000 €

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 Verkehrswert (Marktwert) des des ½ Anteils an dem Einfamilienhausgrundstück eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.
Meldorf	3516	1

Lage: Julius-Leber-Straße 12, in 25704 Meldorf, zum Wertermittlungsstichtag am 31.03.2021 geschätzt zu:

213.500,00 €

- zwei - hundert - drei - zehn - tausend - und - fünf - hundert -

Das vorstehende 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 21.04.2025

Gerhard Hautmann



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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

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

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 03/2025, 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.

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 Bauzahlen

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	14,23		11,73		166,92	
-	3,60		5,00		-18,00	
Summe Wohngebäude						148,92

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)

Zusammenstellung der Wohnfläche		
+	Diele	14,24 m²
+	Bad	7,19 m²
+	Kind/Gast	11,87 m²
+	Küche	11,93 m²
+	HWR	10,14 m²
+	Wohnen	38,01 m²
+	Kind I	12,06 m²
+	Schlafen	12,43 m²
+	WC	2,80 m²
=	Summe	120,67 m²

Nr. 2 Bilder



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Blick auf den Carport



Südfassade



Ostfassade

Nr. 3 Baulastenauskunft**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

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

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Simone Witten

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

baulastauskunft@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

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom
24.02.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
24.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 542, Flur 14, Gemarkung Meldorf
Julius-Leber-Straße 12, 25704 Meldorf

Sehr geehrter Herr Petersen,

für das o. a. Flurstück liegt eine Baulasteintragung gemäß beiliegen-
der Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Meldorf als be-
günstigtes Grundstück vor.

Aktenzeichen AN-0002-2014

Systemnummer 2014-0036

Baulastenblatt - Nr.: 188

Begünstigter

begünstigtes Grundstück 25704 Meldorf, Julius-Leber-Straße 12

Flurstück 542, Flur 14, der Gemarkung Meldorf

Belasteter

belastetes Grundstück 25704 Meldorf, Julius-Leber-Straße 10

Flurstück 543, Flur 14, der Gemarkung Meldorf

Baulastbezeichnung

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes - Flurstück 543 der Flur 14 der Gemarkung Meldorf - gestattet, dass von seinem Grundstück die im beiliegenden Lageplan grün schraffierte Fläche dem Nachbargrundstück - Flurstück 542 der Flur 14 der Gemarkung Meldorf- bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Fläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

Eine amtliche bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin beglaubigte oder angefertigte Liegenschaftskarte ist beigelegt.

erfaßt am 13.03.2014 durch Ilona Storm

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird

Nr. 4 Sachwertfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl: 25704
Ort: Meldorf
Straße: Julius-Leber-Straße
Hausnummer: 12
Bebaut mit: Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart: freistehend
vorläufiger Sachwert: 411.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert: 85,00 €/m²

Wertermittlungstichtag: 19.04.2025
Transaktionsnummer: 20250419-29391-132200

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****0,99**

Standardfehler: 4,50 %
95%-Konfidenzintervall: 0,90 - 1,07

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.01.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 510 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht am 16.04.2025.

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

- ❖ Von der **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, Zertifikat Nr.: DIA-B-384

Datum: 22.07.2025

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunshüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de



Nachtrag zum Gutachten

Amtsgericht Meldorf Aktenzeichen 33 K 47/24
Gutachten Nr. 038/2025 vom 21.04.2025
Bewertungsstichtag 31.03.2025



Der (unbelastete) Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ Anteil an dem Grundstück Julius-Leber-Straße 12 in 25704 Meldorf beträgt zum Bewertungsstichtag am 21.03.2025

213.500,00 €

-zwei - hundert - und - drei - zehn - tausend - und - fünf - hundert –

Dieser Nachtrag umfasst 7 Seiten einschließlich Anlage - Ausfertigung 1 von 1 -

1. Sachstand

Mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 15. Mai 2025 hat die Gläubigerin Einwendungen gegen das Gutachten vom 21. April 2025 erhoben. Der Unterzeichner wurde daraufhin per Weisung des Gerichts vom 20. Mai 2025 um eine ergänzende Stellungnahme gebeten.

Zur Prüfung der Einwendungen fand am 26. Juni 2025 ab 13:30 Uhr eine erneute Ortsbesichtigung statt. Anwesend waren:

- die Gläubigerin,
- ihre Prozessbevollmächtigte,
- sowie der Unterzeichner.

Im Rahmen der Besichtigung wurden die Bauteile und Bereiche in Augenschein genommen, die Gegenstand der Einwendungen waren. Hierzu zählen:

- a.) Die aufgrund der nachträglichen Veränderung der Dachkonstruktion eingeschränkte Nutzfläche im Dachboden.
- b.) Die von der Planung abweichende Dachkonstruktion mit einem von außen sichtbaren Versatz im Winkelbereich des Firsts.
- c.) Die in Eigenleistung nicht fachgerecht durchgeführten Ausbaugewerke mit -
 - teilweise gebrochenen Fliesen
 - unsachgemäß angebrachten Fußleisten
 - zu großen Abständen zwischen den Wandfliesen und der Badewanne
 - nicht fertiggestelltem Waschtisch
- d.) Das nicht fertiggestellte Gäste-WC, in dem außerplanmäßig ein Rohr verlegt wurde.
- e.) Die in Eigenarbeit erfolgte Verlängerung des Carports mit Mängeln an der Eindeckung
- f.) Verrostete Halogen-Spots in den Dachüberständen
- g.) Nicht fachgerecht aufgeführtes Gefälle in der Auffahrt und zu geringe Aufnahmekapazität einer Rinne.
- h.) Mängel am Auftritt des Hauseingangspodests
- i.) Gelagerte Baumaterialien und Bauschutt nebst einer nicht fertiggestellten Ziegelmauer im hinteren Gartenbereich.

Die in der Einwendung aufgeführten Beanstandungen sind mit Ausnahme der statischen Bedenken nachvollziehbar. Die von der Gläubigerin abgeleitete Höhe der Wertminderungen wird jedoch in dieser Form nicht geteilt.

2. Umgang mit Schadensbeseitigungskosten in der Wertermittlung

„Baumängel i. S. d. § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 2 ImmoWertV 21 sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks durch fehlerhafte Planung, mangelhafte Bauausführung oder die Verwendung ungeeigneter oder mangelhafter Baustoffe entstehen. Sie führen dazu, dass der Wert oder die Tauglichkeit des Bauwerks für den gewöhnlichen Gebrauch oder den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch gemindert oder aufgehoben wird.

Bauschäden hingegen sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die sich ergeben aus:

- einem Baumangel (sogenannte Mangelfolgeschäden),
- äußeren Einwirkungen (z. B. Sturm, Regen, Feuer),
- oder unterlassener bzw. nicht fachgerechter Instandhaltung.

Eine klare Abgrenzung zwischen Baumängeln und den daraus resultierenden Schäden sowie den sonstigen Bauschäden ist im Rahmen der Immobilienwertermittlung in der Regel nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen¹.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur dann in Betracht, wenn die Beseitigung des Schadens unverzüglich erforderlich ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Verzögerung der Instandsetzung zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bausubstanz führen würde oder gar der Verfall des Gebäudes droht. In solchen Fällen handelt es sich um nicht disponierbare Schadensbeseitigungskosten. Dabei ist grundsätzlich ein Vorteilsausgleich im Sinne von „neu für alt“ zu berücksichtigen.

Steht es dem Eigentümer hingegen frei, wann und in welchem **Umfang** Instandsetzungsmaßnahmen, Erüchtigungen oder Modernisierungen durchgeführt werden, spricht man von disponiblen Schadensbeseitigungskosten.

Gerade bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung bei disponiblen Schäden häufig auf Basis der alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Dieser Ansatz wird in der Fachliteratur auch als „theoretisch begründeter Hilfsweg“ bezeichnet, ist jedoch nicht frei von Kritik. Insbesondere fehlt diesem Modell die marktbezogene Fundierung, wie sie der Gesetzgeber in § 8 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 ImmoWertV 2021 fordert („dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend“). Um dem gerecht zu werden, müsste ergänzend eine Marktanpassung vorgenommen werden.

In der Fachliteratur wird daher zunehmend die Auffassung vertreten, dass die tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten – unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs – vorrangig als Grundlage zur Schätzung der wirtschaftlichen Wertminderung herangezogen werden können, allerdings nur als Anhaltspunkt dienen. Entscheidend bleibt der marktübliche Werteeinfluss.

„In der Praxis werden Wertauswirkungen bestimmter wertbeeinflussender Umstände, so zum Beispiel bei Bauschäden und Baumängeln oder Bodenverunreinigungen, oftmals auf Basis der anfallenden Beseitigungskosten deduktiv ermittelt. Generell sind die Kosten jedoch nicht automatisch mit der Wertminderung gleichzusetzen, sondern bestenfalls als Anhaltspunkt zu sehen. Auch hier gilt es den marktüblichen Werteeinfluss zu berücksichtigen.“

3. Allgemeines zu Schadensbeseitigungskosten

Für eine detaillierte und belastbare Bemessung von Schadensbeseitigungskosten wäre eine gewerkespezifische bautechnische Aufnahme erforderlich. Zudem müssten entsprechende Kostenvoranschläge von Fachfirmen eingeholt werden. Ein solcher Aufwand ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht leistbar und auch nicht Ziel der Bewertung.

¹ Vgl. Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA); Entwurf; Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (Stand: 22. Dezember 2021).

Die Schätzung der Schadensbeseitigungskosten im Rahmen der Wertermittlung erfolgt daher in der Regel als überschlägige Kalkulation auf Grundlage von:

- allgemeinen Erfahrungswerten,
- Baukostentabellen,
- und ggf. vergleichbaren Fällen aus der Bewertungspraxis.

Diese pauschalen Ansätze sind mit einer gewissen Unschärfe behaftet. In der Fachpraxis wird dabei regelmäßig von einer Bandbreite zwischen ca. $\pm 25\%$ ausgegangen.

4. Ausführungen zum Sachstand

Zu a.)

Für die gegenständliche Sachwertberechnung wurde die Kostenkennwerte des NHK 2010 Gebäudetyps 1.32 (freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder Flach geneigtes Dach) als einschlägig herangezogen.² Bei diesem Gebäudetyp wird wegen der geringen Dachneigung von einem nicht nutzbaren Dachgeschoss ausgegangen. Folglich ist auch lediglich die Bruttogrundfläche der Erdgeschossebene in Ansatz zu bringen. Eine Wertminderung für einer eingeschränkt nutzbare Bodenfläche scheidet somit aus.

Zu b.)

Nach den Ausführungen im Urteil des LG Itzehoe vom 29.03.2023 in der Sache 6 O 234/17, S. 9 „sind alle Mängel an dem Dachstuhl ausreichend nachgebessert worden und bestehen nicht mehr.....Es besteht lediglich ein Minderwert des Hauses aufgrund des optischen Versatzes..... Tatsächlich ist das Dach funktional ordentlich ausgeführt und enthält nunmehr keine handwerklichen Mängel mehr.“ Die Höhe des Minderwerts für den **optischen Mangel** wurde durch das Landgericht mit 15.000 € beziffert. Diese beträgt zum Wertermittlungsstichtag indiziert (Basis 2015 = 100) = $15.000 / (\text{Index Q 4 2022}) 160,2 \times (\text{Index Q 4 2024}) 149,5 = 13.998$ € gerundet: 14.000 €

Zu c.)

Die Schadensbeseitigungskosten, für die unter Punkt c. aufgeführten Umstände werden wie folgt kalkuliert:

	Pauschal geschätzte Instandsetzungskosten			€
+	notwendige Fliesenarbeiten im Bad			500
+	Fußleisten			2.500
+	Silikonfugen			250
+	Instandsetzung Waschtisch			750
=	Gesamt ca.			4.000

Zu d.)

Die wirtschaftliche Wertminderung für die Fertigstellung des Gäste-WC wurde im Gutachten bereits marktüblich berücksichtigt und ist nicht erneut in Ansatz zu bringen.

² Vgl., Gutachten Nr. 4.3.2, S. 19 i. V. m. Anlage Nr. 1, S. 28.

Zu e – i.)

Die Schadensbeseitigungskosten, für die unter Punkt e - h. aufgeführten Umstände werden wie folgt kalkuliert:

	Pauschal geschätzte Instandsetzungskosten		€
e.	Reparatur des Carports		500
f.	Erneuerung der Halogenspots		750
g.	Gefälle Auffahrt herstellen		750
h.	Hauseingangspodest richten		200
i.	Garten Aufräumarbeiten und Entsorgung		800
	Gesamt:		3.000

	Kalkulatorische Instandsetzungskosten gesamt		€
	Zu b. (optischer Mangel) rd.		14.000
	Zu c. Mängel wegen Eigenleistung		4.000
	Zu e – i. Carport, Halogenspots, Auffahrt, Garten		3.000
	Summe kalkulatorische Kosten		21.000

5. Wirtschaftliche Wertminderung

Wie bereits ausgeführt, entsprechen die reinen Schadensbeseitigungskosten nicht automatisch der wertrelevanten Minderung einer Immobilie. Sie können jedoch als Orientierungshilfe dienen. Entscheidend ist der markttypische Werteinfluss, der nicht pauschal aus den Reparaturkosten abgeleitet werden kann. Konkrete marktübliche Abschläge werden weder durch die regionalen Gutachterausschüsse noch in der einschlägigen Fachliteratur standardisiert veröffentlicht.

Als Hilfsmittel zur Schätzung des tatsächlichen Werteinflusses kann das von Daniela Unglaube entwickelte Modell herangezogen werden. Dieses basiert auf Marktanalysen und stellt einen fundierten methodischen Ansatz zur Ableitung der Wertminderung aus den Schadenskosten dar.

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderung (in % der Kosten)
0	Kein Einfluss	0
1	Geringer Einfluss	25
2	Mittlerer Einfluss	50
3	Starker Einfluss	75
4	Sehr starker Einfluss	100

Quelle: Daniela Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021, Seite 244.

Grundlage für die Bewertung des Werteinflusses ist die in der Tabelle dargestellte Einteilung in die Kategorien 0 bis 4. Danach entspricht:

- Kategorie 0 keinem Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert. Der Wertminderungsansatz entspricht 0 %.
- Kategorie 1 einem geringen Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert. Bei Zuordnung Die Schadensbeseitigungskosten sollen im Durchschnitt um 25 % abgemindert werden.

- Kategorie 2 einem mittleren Einfluss auf den Verkehrswert, die Wertminderung beträgt in solchen Fällen 50 %.
- Kategorie 3 einem starken Einfluss auf den Verkehrswert. Hierbei werden 75 der Kosten abgezogen.
- Kategorie 4 einem sehr starken Einfluss auf den Verkehrswert. Hierbei werden die vollen Kosten abgezogen.

Einordnung und Bewertung der vorhandenen Schäden

Im vorliegenden Fall handelt es sich insgesamt um disponible Schäden. Das bedeutet, es steht dem Eigentümer bzw. Bauherrn frei, wann, ob und in welcher handwerklichen Ausführungsqualität er die Mängel beseitigt. Dementsprechend ist von einem mittleren Einfluss auf den Verkehrswert auszugehen.

→ Bewertungskategorie 2, geschätzte Wertminderung: 50 % der geschätzten Kosten.

Verhältnis zum marktangepassten Sachwert

Der geschätzte Schadensumfang beträgt ca. 21.000 €. Bezogen auf den marktangepassten Sachwert des Gebäudes in Höhe von 432.000 € ergibt sich ein relativer Anteil von:

$$21.000 \text{ €} / 432.000 \text{ €} \approx 4,9 \%$$

Dies spricht für einen geringeren Einfluss auf den Verkehrswert.
→ Bewertungskategorie 1, geschätzte Wertminderung: 25 % der geschätzten Kosten.

Berücksichtigung des Gebäudealters und Standardniveaus

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 errichtet und weist einen überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Bei jüngeren Gebäuden in vergleichbarer Qualität ist die Markt toleranz gegenüber Mängeln und Schäden erfahrungsgemäß gering, da Käufer bei neuwertiger Bausubstanz einen entsprechend guten Zustand erwarten.

Daraus lässt sich ein verstärkter Einfluss auf den Verkehrswert ableiten.
→ Bewertungskategorie 3, geschätzte Wertminderung: 75 % der geschätzten Kosten.

Einfluss der örtlichen Marktlage

Die Marktsituation am Bewertungsstichtag war durch eine zunehmende Nachfrage, bedingt durch die infrastrukturellen Vorteile der Kleinstadt sowie die Nähe zur Küste, geprägt. Der Immobilienmarkt in Meldorf war angespannt, jedoch nicht überhitzt.

In Märkten mit hoher Nachfrage und geringem Angebot neigen Käufer eher dazu, kleinere Mängel zu akzeptieren, da die Auswahl an Alternativen begrenzt ist.

Daraus ergibt sich ein geringerer Einfluss der Schäden auf den Verkehrswert.
→ Bewertungskategorie 1, geschätzte Wertminderung: 25 % der geschätzten Kosten

Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung des Werteinflusses der vorhandenen Mängel bewegt sich – abhängig von Betrachtungswinkel und Gewichtung – zwischen Kategorie 1 (25 %) und Kategorie 3 (75 %). Unter Berücksichtigung aller Faktoren (Schadensumfang, Marktverhältnisse, Gebäudealter, Ausstattung) erscheint im vorliegenden Fall eine pauschale Minderung in Höhe von 50 % der geschätzten Schadensbeseitigungskosten als sach- und marktgerecht.

→ Ansatz in der Verkehrswertermittlung: 50 % von 21.000 € = 10.500 € Wertminderung

Der relative Werteinfluss der Instandsetzungskosten am Verkehrswert beträgt somit:

10.500 € / 432.000 € ≈ **rd. 2,4 %**

7. Fazit

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für normale Marktverhältnisse – also unter Abwesenheit außergewöhnlicher Umstände oder Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit – mit einer Toleranzspanne („range of valuation“) von $\pm 20\%$ bis zu $\pm 30\%$ anerkannt.³

Vor diesem Hintergrund stellt eine rechnerisch nachweisbare Abweichung von lediglich ca. 2,4 % zwar eine mathematische Differenz dar, ist jedoch im Rahmen des Marktwertbegriffs gemäß § 194 BauGB als nicht mehr plausibel oder stichhaltig begründbar einzustufen und marktgerecht nicht erheblich.

Aus diesen Gründen sehe ich keine Veranlassung, den im Gutachten vom 21.04.2025 ermittelten Verkehrswert über den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Einfamilienhausgrundstück Julius-Leber-Straße 12 in 25704 Meldorf zu modifizieren.

Ich bitte das Gericht diesem Nachtrag dem Gutachten beizufügen

Brunsbüttel am 22.07.2025

Gerhard Hautmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
Vor dem Amtsgericht Meldorf
öffentlich bestellt und vereidigt

³ vgl. z. B. BGH, Urteil vom 04.05.2017, Az. V ZR 225/16. Das OVG Nordrhein-Westfalen führt im Urteil vom 02.03.2005 – 10 A 3271/03 aus: „Eine Wertermittlung kann unter gewöhnlichen Bedingungen regelmäßig nur mit einer Bandbreite von etwa $\pm 20\%$ als ausreichend präzise angesehen werden.“