

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30
25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 28.04.2025

Az.: 4142-1530

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 48/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 25704 Nindorf, Boßelkamp 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süder-Meldorf-Geest	3767	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nindorf	3	206

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.04.2025 ermittelt mit rd.
384.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	14
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
4.5	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Boßelkamp 8
25704 Nindorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Süder-Meldorf-Geest, Blatt 3767, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Nindorf, Flur 3, Flurstück 206,
Fläche 885 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf
Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 48/24
Auftrag vom 18.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 24.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 24.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Rechtsanwalt
(als Verfahrensbevollmächtigter des betreibenden Gläubigers),
und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,
- Auszug aus der Katasterkarte,
- Bauzeichnungen,
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszug

1.4 Gerichtsfragen

- 1. Die Liegenschaft ist nach Eigentümerangaben nicht vermietet.**
- 2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.**
- 3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.**
- 4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.**
- 5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.**
- 7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.**
- 8. Zuständiger Kaminkehrer ist** , , **25767 Albersdorf.**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Nindorf;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Mitteldithmarschen
Höhe: 12 m ü. NHN
Fläche: 8,75 km²
Einwohner: 1113 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte: 127 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25704
Vorwahl: 04832
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 078

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Meldorf

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 84,4 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Marne – Brunsbüttel – Itzehoe
B 431: Meldorf – Elmshorn – Hamburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Albersdorf vorhanden (ca. 10,4 km entfernt)

Bahnhof:
in Meldorf vorhanden (ca. 3,9 km entfernt)

Flughafen:
Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Meldorf ansässig;
gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 22 m

mittlere Tiefe:
ca. 40 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 885,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgasse; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehweg einseitig vorhanden; Parkflächen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Glasfaseranschluss (nicht freigeschaltet)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; zur Straße eingefriedet durch einen Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 06.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Süder-Meldorf-Geest, Blatt 3767, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.02.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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 Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	2020 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 135,3 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele, Bad, HWR, komb. Wohn-Esszimmer mit offenem Küchenbereich

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Dämmung (11,5 cm Verblendmauerwerk, 3 cm Schalenfuge, 12 cm Mineralfaserdämmung, 17,5 cm Porenbetonmauerwerk, Innenputz)
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; 1/4-gewendelt; einfaches Holzgeländer <u>zum Dachboden:</u> Auszugstreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, zusätzlich seitliches Lichtelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzpfeifendachstuhl ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dämmung in der oberen Zwischendecke; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachboden mittig begehrbar (besitzt aufgrund der Firsthöhe jedoch kein Ausbaupotenzial); Dachflächen bis zur oberen Zwischendecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis drei Lichtauslässe; je Raum reichliche Anzahl an Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Glasfaseranschluss (nicht aufgeschaltet)

Heizung:	Gaszentraltherme (Brennwert) als Pumpenheizung, Baujahr ca. 2020; Hersteller: Junkers; Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung
Lüftung:	zentrale Be- und Entlüftungsanlage; Baujahr: ca. 2020; Hersteller: Wolf
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher mit ca. 120 l Nutzwasserinhalt vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge	
Hauptbad DG:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Fliesen im Erdgeschoss; schwimmender Estrich mit Laminat im Dachgeschoss
Wandbekleidungen	
Hauptbad DG:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,3 m hoch, darüber Farbanstrich; im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch gefliest
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Dachschrägen: Gipskartonplatten mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen	
Hauptbad DG:	Gipskartonplatten mit Farbanstrich
Küche:	Deckenputz mit Farbanstrich
Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz (EG) bzw. Gipskartonplatten (DG), jeweils mit Farbanstrich

Fenster:	Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (3-fach verglast); Baujahr: ca. 2020; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Kunststein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad EG:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster bzw. über die Be- und Entlüftungsanlage <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster bzw. über die Be- und Entlüftungsanlage
Küchenausstattung:	Einbauküche in mittlerer Qualität, Restwertansatz: 5.500 €, Neuwert nach Eigentümerangaben ca. 11.000 €
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse,
einfache Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4.1 Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel

Der bauliche Zustand ist als gut zu bezeichnen.

Folgende Aufwendungen sind zeitnah zu kalkulieren:

a) Bauschäden

Kleinerer Setzriss im Dachgeschoss (Wand Flur) sowie Lücke im Laminat im Flur des Dachgeschosses (Übergang Flur / Zimmer)

Die Behebungskosten wurden mit pauschal 1.500 € im Gutachten berücksichtigt.

b) fehlende Fertigstellung

Das Podest vor dem Haupteingang sowie das Podest vor dem Eingang zum Hauswirtschaftsraum wurden nicht fertig gestellt. Die Restarbeiten für beide Podeste wurden mit 6.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 25704 Nindorf, Boßelkamp 8 zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Süder-Meldorf-Geest	3767	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nindorf	3	206	885 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	885 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2025	× 1,040	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	72,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	885	× 0,976	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	71,05 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 71,05 €/m ²	
Fläche	× 885 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 62.879,25 € rd. 62.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 insgesamt **62.900,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.088,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	195,60 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.812,80 €
Baupreisindex (BPI) 24.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	398.385,56 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	398.385,56 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		65 Jahre
• prozentual		7,14 %
• Faktor	x	0,9286
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	369.940,83 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	375.440,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		375.440,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.263,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	386.704,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	62.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	449.604,05 €
Sachwertfaktor	×	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	391.155,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.500,00 €
Sachwert	=	383.655,52 €
	rd.	384.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche	5.500,00 €
Summe	5.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (375.440,83 €)	11.263,22 €
Summe	11.263,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden Kleinerer Setzriss im Dachgeschoss (Wand Flur) sowie Lücke im Laminat im Flur des Dachgeschosses (Übergang Flur / Zimmer) Die Behebungskosten wurden mit pauschal 1.500 € im Gutachten berücksichtigt.	-1.500,00 €
fehlende Fertigstellung Das Podest vor dem Haupteingang sowie das Podest vor dem Eingang zum Hauswirtschaftsraum wurden nicht fertig gestellt. Die Restarbeiten für beide Podeste wurden mit 6.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.	-6.000,00 €
Summe	-7.500,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **384.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
25704 Nindorf, Boßelkamp 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süder-Meldorf-Geest	3767	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nindorf	3	206

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 mit rd.

384.000 €

in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 28. April 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtiger Garten



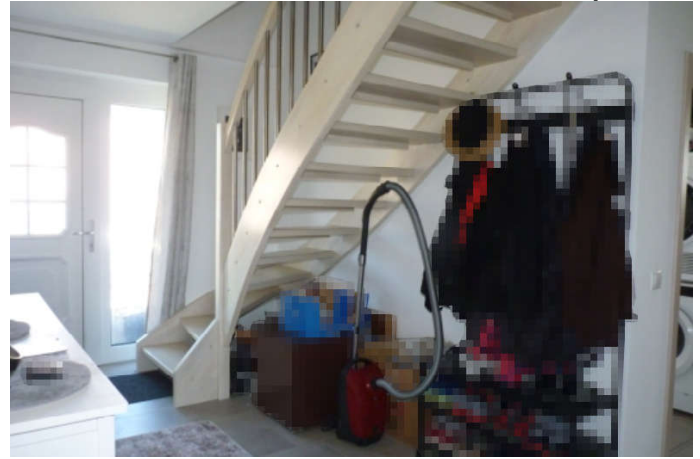
rückwärtige Ansicht



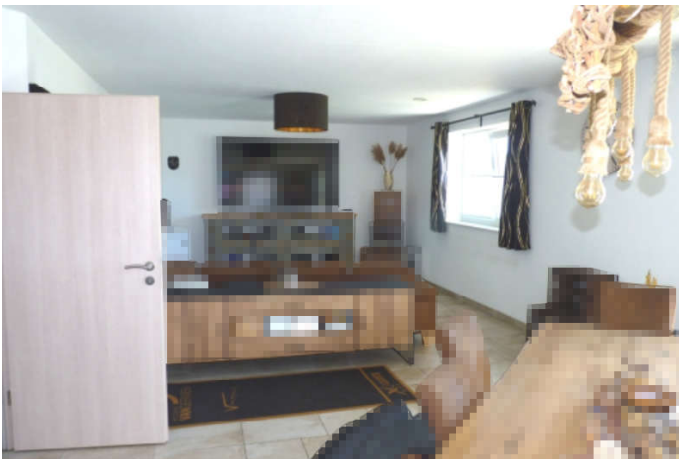
rückwärtige Ansicht



Küche



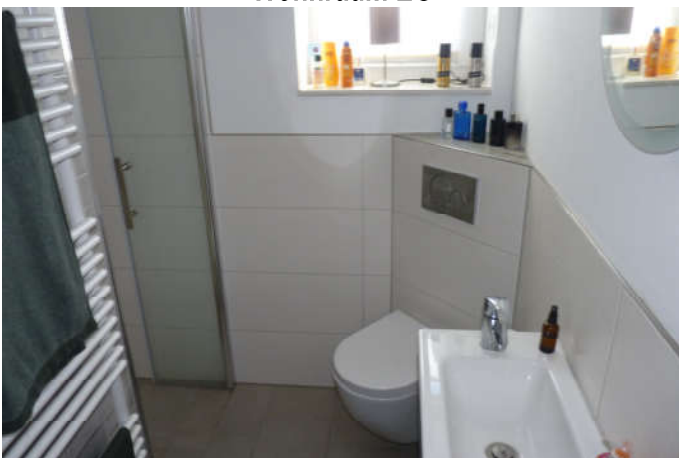
Flur EG



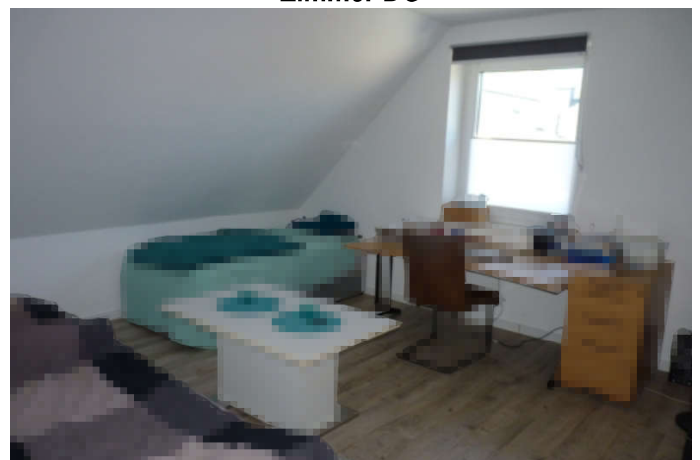
Wohnraum EG



Zimmer DG



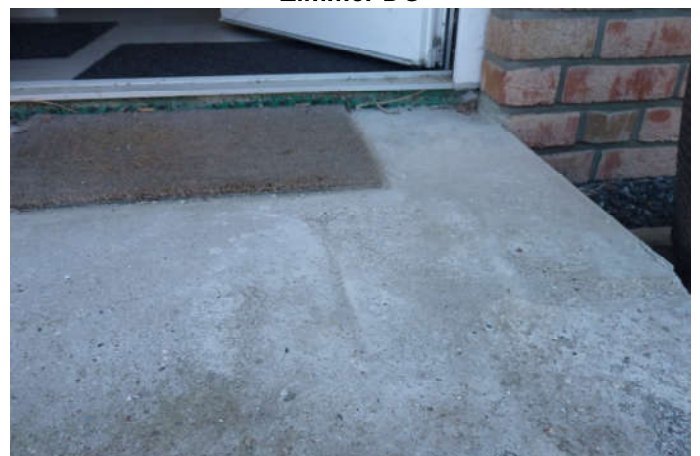
Bad EG



Zimmer DG



Bad DG



fehlende Fertigstellung Eingangstritt



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.02.2025

Flurstück: 206
Flur: 3
Gemarkung: Nindorf

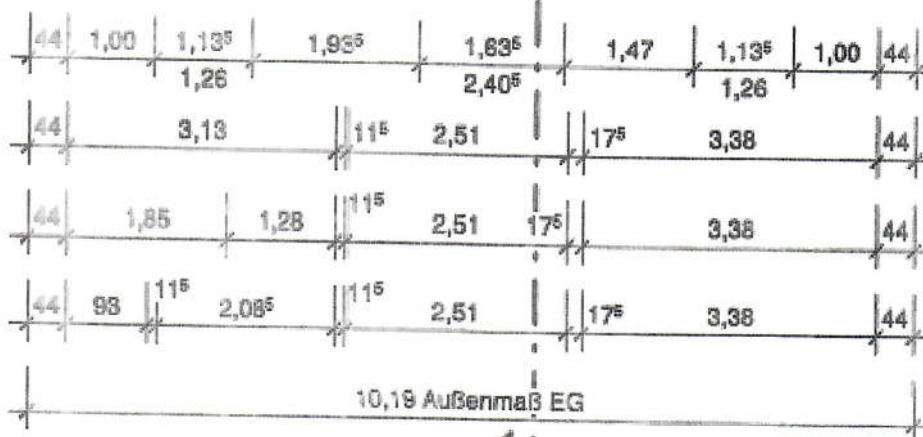
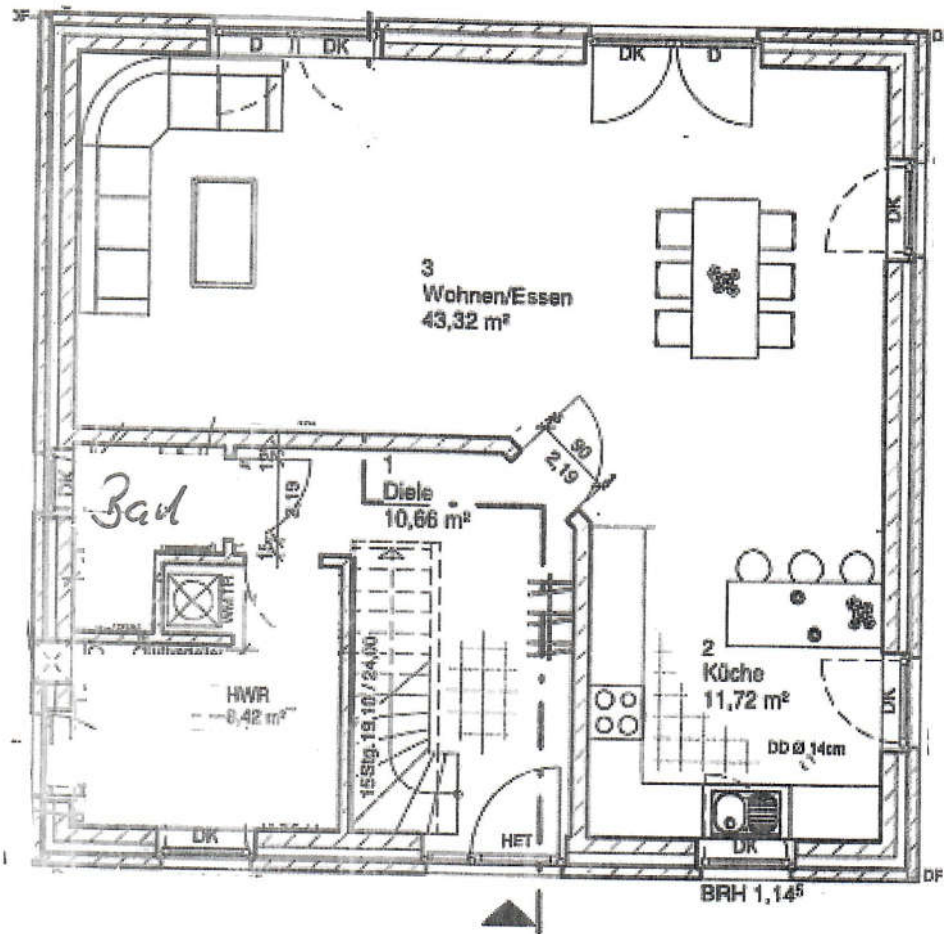
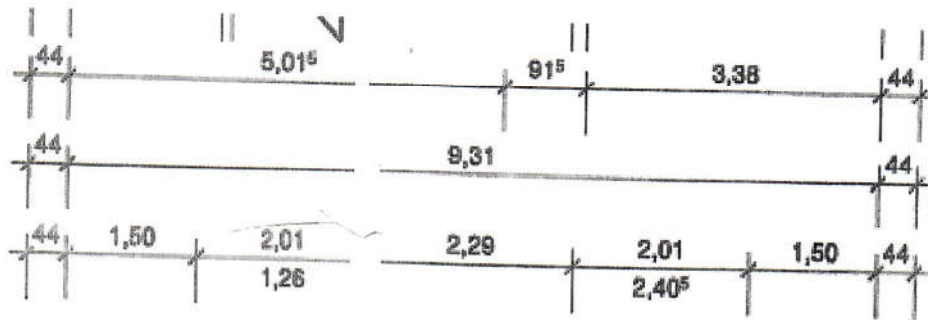
Gemeinde: Nindorf
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

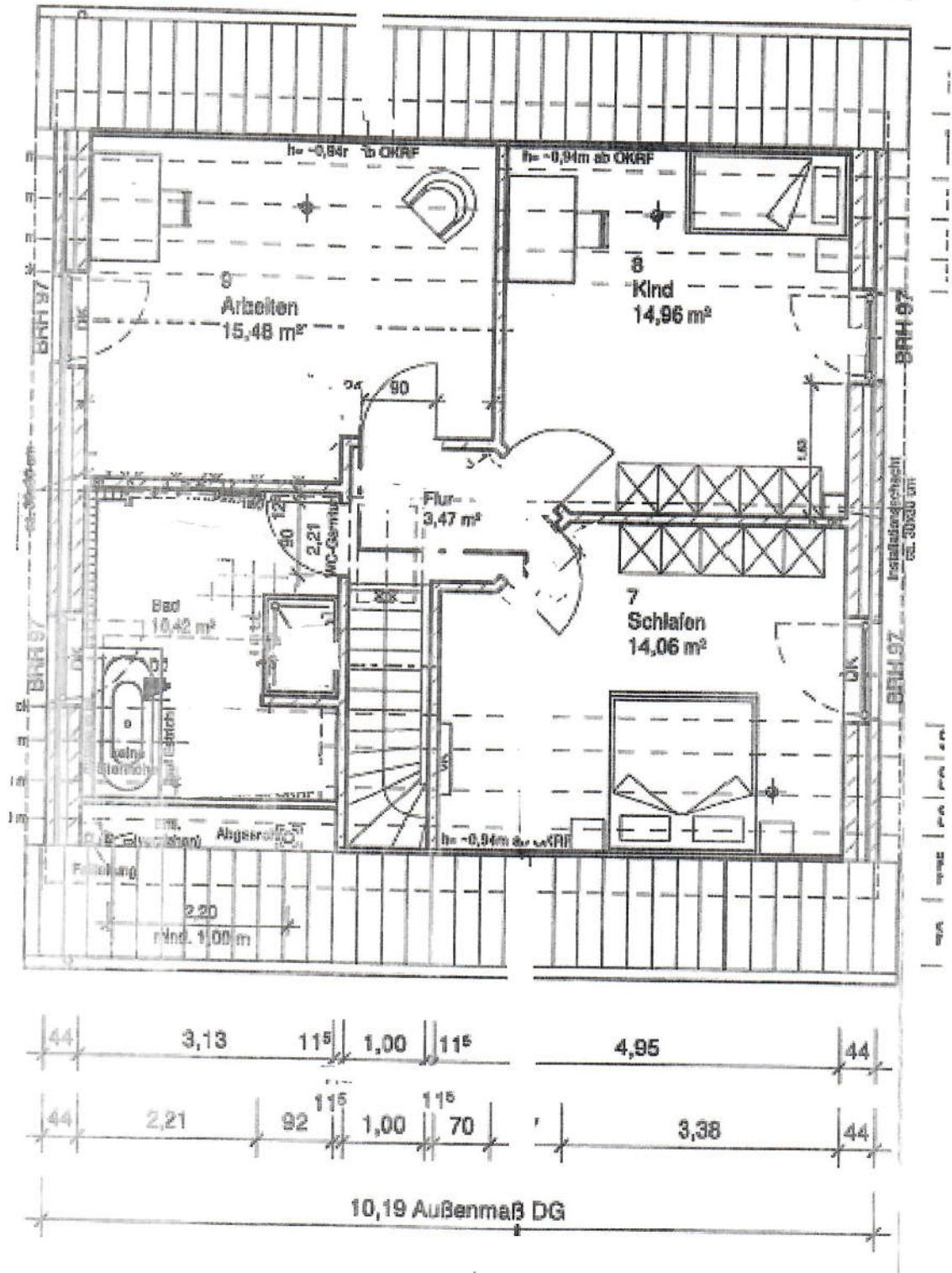
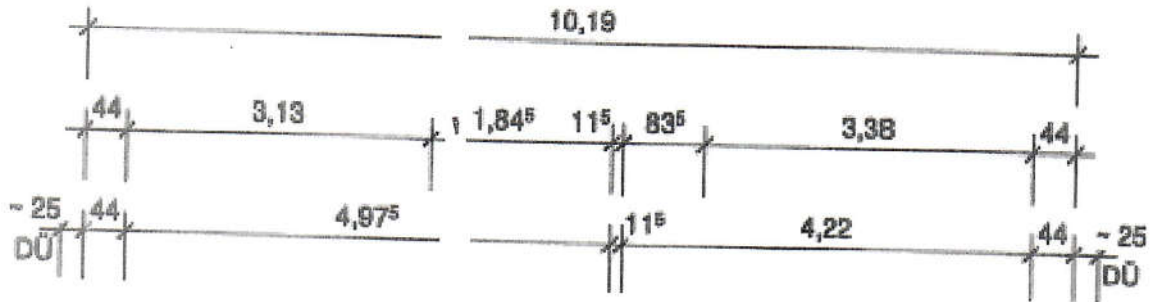


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de





A 1





Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

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

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4142
20.02.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
20.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 206, Flur 3, Gemarkung Nindorf
Boßelkamp 8, 25704 Nindorf

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) in zurzeit geltender Fassung gebührenpflichtig. Gemäß Tarifstelle 8.2 beträgt die Gebühr für diese Auskunft

60,00 €.

Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der angegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Boßelkamp 8, Nindorf

zu überweisen.

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

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO

Gläubiger-ID: DE43 ZZZO 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

Wohnflächen

1	Diele	10,79 m ²
2	Küche	11,72 m ²
3	Wohnen/Essen	43,32 m ²
4	WC	2,97 m ²
5	HWR	8,12 m ²
0 Erdgeschoss		76,91 m ²

6	Flur	3,47 m ²
7	Schlafen	14,06 m ²
8	Kind	14,96 m ²
9	Arbeiten	15,48 m ²
10	Bad	10,42 m ²

1 Dachgeschoss 58,39 m²
Gesamt 135,30 m²

GmbH

20782 Büdelsdorf

04331 /

04331 /

www.

.de