

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: 01.04.2026

Az.: 4218-1598

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 48/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden nebst Doppelgarage
bebaute Grundstück**

in 25795 Weddingstedt, Alter Landweg 1a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weddingstedt	1278	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weddingstedt	4	5/8

Eigentümer
(lt. Grundbuch): (vertreten durch den Betreuer)
sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.03.2026 ermittelt mit rd.
94.200 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 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	Besonderheiten	4
1.5	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
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 (Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden)	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 (Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden)	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2.7	Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel	12
3.3	Doppelgarage	12
3.4	Nebengebäude	12
3.5	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.5	Sachwertermittlung	15
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.6	Bewertungsansatz	17
4.7.1	Sachwertberechnung	18
4.7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.8	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden nebst Doppelgarage

Objektadresse: Alter Landweg 1a
25795 Weddingstedt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weddingstedt, Blatt 1278, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Weddingstedt, Flur 4, Flurstück 5/8,
Fläche 1.411 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf
Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 48/25
Auftrag vom 08.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

(vertreten durch den Betreuer)
sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 30.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 30.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 30.03.2026

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: , 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 Besonderheiten

Nach einem Brandschaden im August 2023 ist das Wohnhaus nicht mehr bewohnbar. Eine Beheizung erfolgte seit dem Brand nicht mehr. Am Tage des Ortstermins wurde ein Wasserschaden (Wasseruhr aufgrund eines Frostschadens geplatzt) festgestellt.

1.5 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben keine Mietverhältnisse.
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 (bedingt durch den Brandschaden) besteht.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist 25813 Schwesing.
8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Weddingstedt;
	Bundesland: Schleswig-Holstein
	Kreis: Dithmarschen
	Amt: Kirchspielslandgemeinde Heider Umland
	Höhe: 10 m ü. NHN
	Fläche: 17,89 km ²
	Einwohner: 2357 (31. Dez. 2024)
	Bevölkerungsdichte: 132 Einwohner je km ²
	Postleitzahl: 25795
	Vorwahl: 0481
	Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
	Gemeindeschlüssel: 01 0 51 122

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 82,6 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 7,9 km entfernt)

Bahnhof:
in Heide vorhanden (ca. 5,2 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
kleineres Geschäft des täglichen Bedarfs im Ort ansässig;
umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten in Wesseln und Heide
vorhanden;
weiterführende Schulen (Grundschule im Ort) und Ärzte in Heide
ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront Alter Landweg:
ca. 54 m

Straßenfront Ostroher Straße:
ca. 60 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.411,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit regem Verkehr
(Ostroher Straße = Kreisstraße 43)

Straßenausbau der Erschließungsstraße:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
zum Alten Landweg eingefriedet durch einen Metallzaun,
teilweise auch durch einen Maschendrahtzaun,
zur Ostroher Straße eingefriedet durch einen Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 08.12.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weddingstedt, Blatt 1278, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte 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 Befragung im Ortstermin 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 22.01.2026 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.

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

Gemäß Baugenehmigung ist zur Kreuzung (Ostroher Straße / Alter Landweg) ein Sichtdreieck von einer Bepflanzung freizuhalten. Dieser Grundstücksteil ist somit nur eingeschränkt nutzbar.

Eine Eintragung im Altlastenkataster besteht nicht.

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 Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden nebst Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist zustandsbedingt nicht bewohnbar.

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 (Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden,
ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss;
nicht unterkellert

Baujahr: ca. 1984 (gemäß Angaben des Miteigentümers)

Flächen Die Wohnfläche beträgt rd. 98,76 m²;
die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen;
die Nutzfläche des Heizungsraums beträgt ca. 6,5 m²;
die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt ca. 64,61 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses beträgt ca. 270 m²

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Verblendmauerwerk;
Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

a) Einfamilienwohnhaus, Grundrisse siehe Anlage 4, Flächennachweisung siehe Anlage 6

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

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht (11,5 cm Verblendmauerwerk, 2 cm Mörtelfuge, 25 cm Gasbetonstein, Innenputz)
Innenwände:	Innenwände: Gasbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage über EG
Treppen:	zum Dachboden: Auszugstreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (defekt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pflanne); teilweise mit Dämmung in der oberen Zwischendecke (vereinzelt nach dem Brandschaden entfernt; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff; Dachraum nur auf einem Steg (Holzbretter) begehbar; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; Telefonanschluss, Kippsicherungen; Unterverteilung in der Garage
Heizung:	Heizkessel defekt, Wärmeabgabe über Konvektoren mit Thermostaten, Öllager: Erdtank (5.000 l Nutzinhalt), seit 2013 nicht mehr vom TÜV überprüft
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden)

Bodenbeläge Wohnräume: Estrich mit Teppichboden

Wandbekleidungen Wohnräume: glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Deckenbekleidungen Wohnräume: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich

Hinweis: bedingt durch den Brandschaden sind alle Dekorationen an Wand, Boden und Decke abgängig

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
einfache Beschläge

Türen: Eingangstür:
Holztür (defekt)

Zimmertüren:
einfache Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Bäder:
eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC,
Handwaschbecken;
überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte,
Entlüftung über ein Fenster
Gäste-WC:
WC, Handwaschbecken;
überalterte Ausstattung und Qualität, Entlüftung über ein Fenster
-sanitäre Anlage abgängig-

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: abgängig, ohne Wertansatz im Gutachten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

3.2.7 Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel

Nach einem Brandschaden im August 2023 ist das Gebäude unbewohnbar. Eine Sanierung erfolgte bis auf die Dachabdichtung nicht.

Alle Räume sind stark verrußt. Teilweise wurden die Gipskarton der Decke entfernt.

Aufgrund der Feuchtigkeit im Fußboden kommt es zu Schimmelbildungen. Erhebliche aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk ist vorhanden.

Zur Sanierung ist der Putz sowie der Estrich zu entfernen.

Die Rückbau- und Reinigungskosten zur Herstellung eines Rohbauzustands incl. der Entsorgungskosten (Arbeitslohn, Deponiekosten, Fuhrkosten, Materialproben und Entsorgungsnachweise) wurden auf 50.000 € geschätzt und im Gutachten berücksichtigt.

3.3 Doppelgarage

Doppelgarage;

Baujahr: ca. 1987;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendmauerwerk;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Walmdach;

Dach aus: Betondachpfannen;

Tor: 2 Sektionaltore;

Boden: Estrich auf Dämmung;

Fenster: isolierverglaste Holzfenster;

Ausstattungsmerkmale: Abstellraum beheizbar;

Nutzfläche ca. 64,61 m²

3.4 Nebengebäude

keine vorhanden

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung; Garten verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden nebst Doppelgarage bebaute Grundstück in 25795 Weddingstedt, Alter Landweg 1a zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weddingstedt	1278	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weddingstedt	4	5/8	1.411 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) 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 (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.411 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 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)	= 80,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.03.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage, Auflagen	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,900	E03
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 72,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.411	× 0,859	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,900	E05
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 55,66 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 55,66 €/m ²	
Fläche	× 1.411 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 78.536,26 € rd. 78.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 insgesamt **78.500,00 €**.

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	Gemäß Baugenehmigung ist zur Kreuzung (Ostroher Straße / Alter Landweg) ein Sichtdreieck von einer Bepflanzung freizuhalten. Dieser Grundstücksteil ist nur eingeschränkt nutzbar. Diese Einschränkung wird mit dem Wertfaktor 0,9 berücksichtigt.
E 04	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.
E 05	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Die damit verbundenen Nachteile (erhöhte Einsehbarkeit, größerer Pflegeaufwand ((Gehwege usw.)) im Vergleich zum Normgrundstück werden über den Wertfaktor 0,9 berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Bewertungsobjekt:

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6 Bewertungsansatz

Bedingt durch den massiven Brand- und Wasserschaden sind erhebliche Investitionen zur Herstellung einer Bewohnbarkeit erforderlich.

Im Gutachten werden die Baukosten (entspricht 100%) abzüglich der Ausbaukosten (entspricht 51,88%, somit 86.566,97 €) berücksichtigt, somit werden die Kosten eines Rohbaus (entspricht ca. 48,12 %) bewertet.

Die Rückbaukosten incl. der Entsorgungskosten (Arbeitslohn, Deponiekosten, Fuhrkosten, Materialproben und Entsorgungsnachweise) wurden auf 50.000 € geschätzt und im Gutachten berücksichtigt.

4.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	618,00 €/m² BGF	395,00 €/m² NF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	270,00 m²	
• Nutzfläche	x		64,61 m²
Abschlag der Ausbaukosten mit 51,88% der Gesamtbaukosten	+	-86.566,97 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	80.293,03 €	25.520,95 €
Baupreisindex (BPI) 30.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	153.038,52 €	48.642,93 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	153.038,52 €	48.642,93 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	21 Jahre
• prozentual		64,62 %	65,00 %
• Faktor	x	0,3538	0,35
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	54.145,03 €	17.025,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		71.170,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.135,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.305,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	78.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	151.805,16 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	144.214,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	94.214,90 €
	rd.	94.200,00 €

4.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden der Bauakte entnommen. 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.

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.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

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 (Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden)

Bezeichnung	durchschnittliche abgängige Ausbaurkosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (prozentual, -51,88 % der vorläufigen Herstellungskosten (166.860,00 €))	-86.566,97 €
Summe	-86.566,97 €

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) 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (71.170,06 €)	2.135,10 €
Summe	2.135,10 €

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 ggf. 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.
Rückbaukosten Nach einem Brandschaden im August 2023 ist das Gebäude unbewohnbar. Eine Sanierung erfolgte bis auf die Dachabdichtung nicht. Alle Räume sind stark verrußt. Teilweise wurden die Gipskarton der Decke entfernt. Aufgrund der Feuchtigkeit im Fußboden kommt es zu Schimmelbildungen. Erhebliche aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk ist vorhanden. Zur Sanierung ist der Putz sowie der Estrich zu entfernen. Die Rückbau- und Reinigungskosten zur Herstellung eines Rohbauzustands incl. der Entsorgungskosten (Arbeitslohn, Deponiekosten, Fuhrkosten, Materialproben und Entsorgungsnachweise) wurden auf 50.000 € geschätzt und im Gutachten berücksichtigt.	-50.000,00 €
Summe	-50.000,00 €

4.8 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. **94.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit erheblichem Brandschaden nebst Doppelgarage bebaute Grundstück in 25795 Weddingstedt, Alter Landweg 1a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weddingstedt	1278	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weddingstedt	4	5/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

94.200 €

in Worten: vierundneunzigtausendzweihundert 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 01. April 2026

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [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: Flächennachweisung



Wohntrakt



Garagentrakt



rückwärtige Ansicht Garage



rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Ansicht von der Straße



Garten



Zimmer I



Bad



Zimmer II



Gäste-WC



Wohnzimmer



Küche



Heizungsraum



Schimmel an den Türblättern / Zargen



aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk



defekte Haustür



Garage



zerstörte Deckenverkleidung



Lagerraum Garage



Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

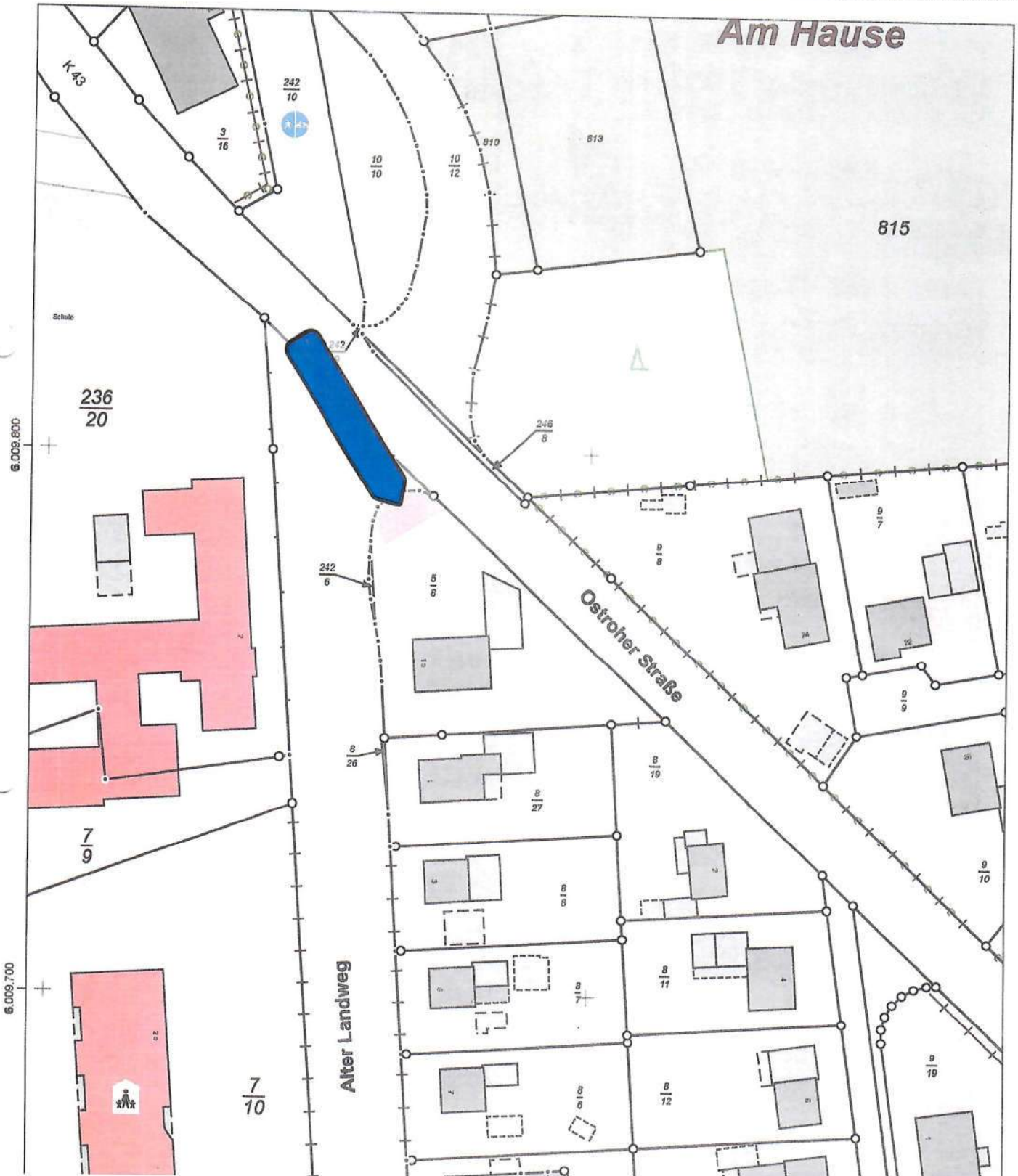
Flurstück: 5/8
Flur: 4
Gemarkung: Weddingstedt

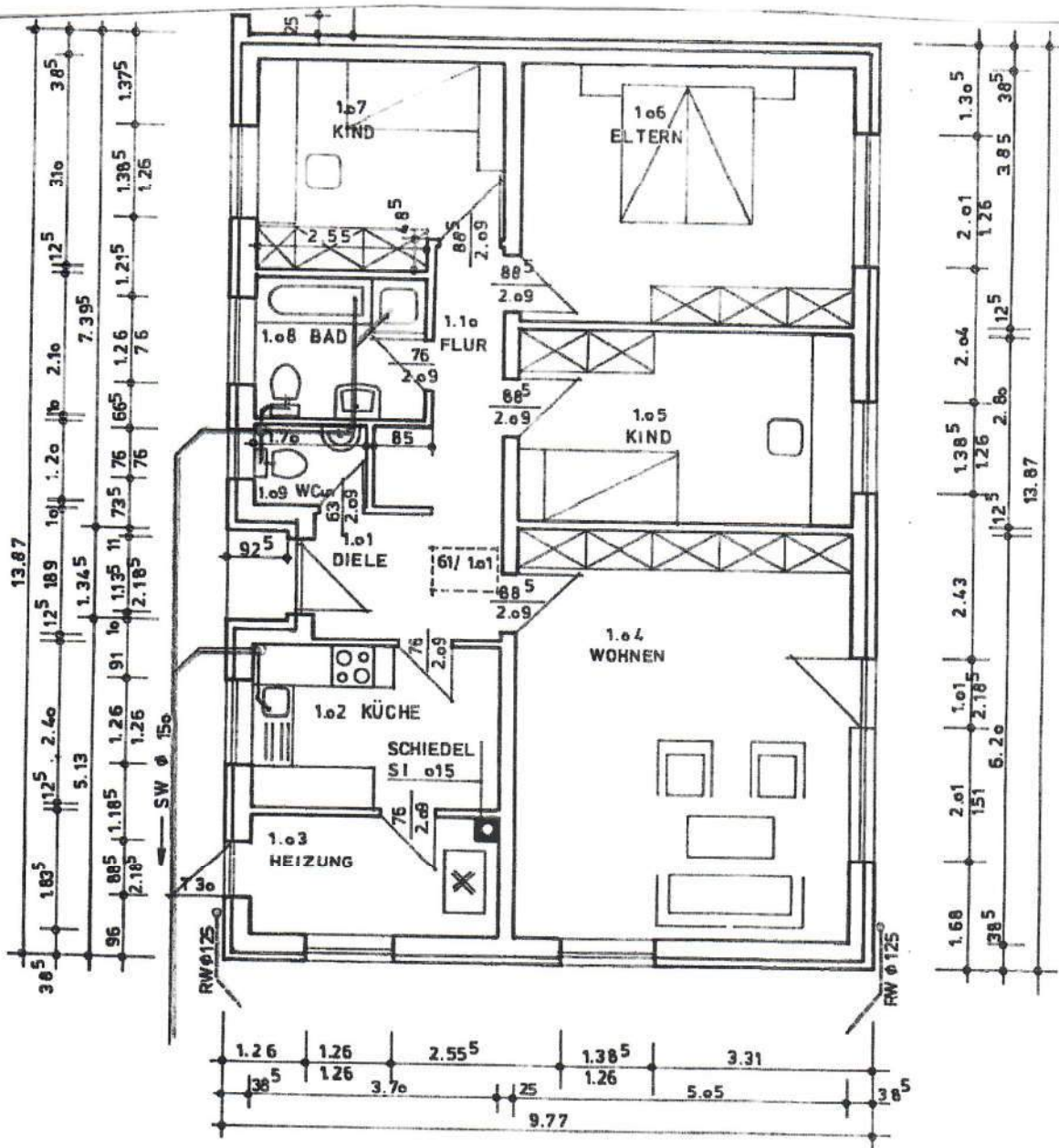
Gemeinde: Weddingstedt
Kreis: Dithmarschen

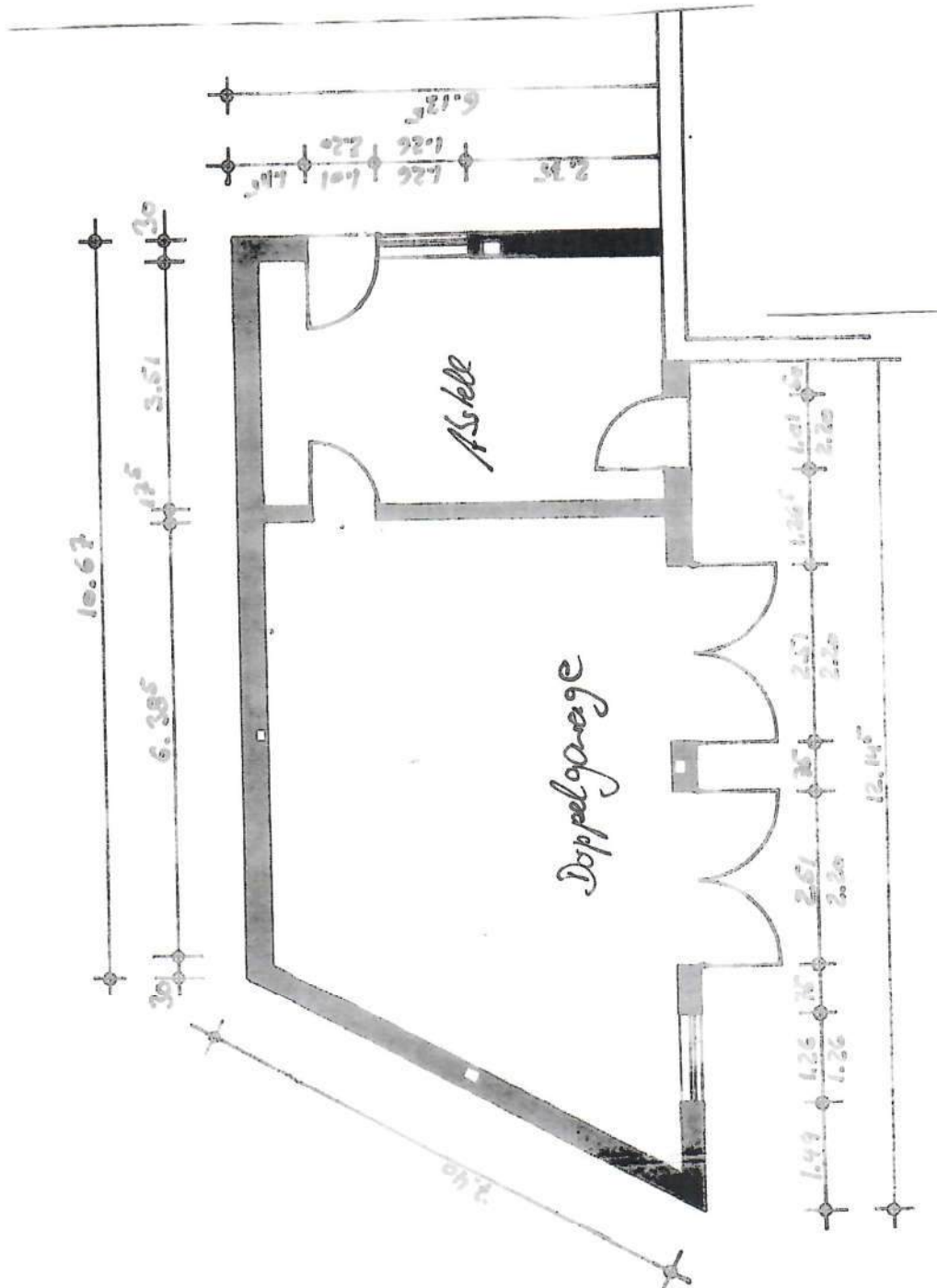
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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









**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

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

baulastauskunft@dithmarschen.de

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

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

Gläubiger-ID: DE43 ZZ0 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust-ID-Nummer: DE 134806570

Kreis Dithmarschen · Postfach 14 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4218
26.12.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
22.01.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 5/8, Flur 4, Gemarkung Weddingstedt
Alter Landweg 1a, 25764 Weddingstedt

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, Alter Landweg 1a, Weddingstedt

zu überweisen.

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II Berechnungsverordnung v. 14 XII 1970

Nr. des Raumes	Berechnungssatz Anleitungsbsp. siehe Rückseite	Wohn- und Schlafraum einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafraum m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerblich ⁴⁾ bzw. Wirtschaftl. m ²
	<u>ERDGESCHOSS</u>					
1.01	<u>Diele</u> 2,39 x 1,89 x 0,97				4,38	
1.02	<u>Küche</u> 3,70 x 2,40 x 0,97	1		8,61		
1.04	<u>Wohnen</u> 5,05 x 6,20 x 0,97	1	30,37			
1.05	<u>Kind</u> 5,05 x 2,80 x 0,97	1	13,72			
1.06	<u>Eltern</u> 5,05 x 3,85 x 0,97	1	18,86			
1.07	<u>Kind</u> (3,70 x 3,10) - (0,485 x 1,15) x 0,97	1	10,58			
1.08	<u>Bad</u> 2,55 x 2,10 x 0,97				5,19	
1.09	<u>WC</u> 1,70 x 1,20 x 0,97				1,98	
1.10	<u>Flur</u> (1,05 x 4,01) + (1,20 x 0,85) x 0,97				5,07	
		5	73,53	8,61	16,62	
			Zusammen :		98,76 qm	
			=====			

Zu Bauschein-Nr. 2451/80
 Geprüft und genehmigt
 Heide den 10.11.80
 Der Landrat
 des Kreises Dithmarschen
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrage

2240 Heide, den 3.12.86

Bauvorhaben: Neubau einer Garage in Weddingstedt,
Alter Landweg 1a

Bauherr:

Planverfasser:

I) Berechnung der Nutzflächen

$$\text{Garage} = (5,83 \text{ m} \times 6,38 \text{ m}) + (5,83 \text{ m} \times 3,07 \text{ m} \times 0,5 \text{ m}) \\ \times 0,97 = 44,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Nebenraum} = 3,51 \text{ m} \times 5,83 \text{ m} \times 0,97 = 19,85 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt} = 64,61 \text{ m}^2$$

=====