

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 53/25
Gutachten Nr.: 021/2026
Erstelldatum: 14.04.2026

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

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
Einfamilienhausgrundstücks Schmiedestraße 4 in 25709 Marne.



Der (unbelastete) Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 15.01.2026

85.000,00 €

- fünf - und - achtzig - tausend - Euro -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Großräumige Lage	6
2.2	Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
3.2.	Beschreibung des Wohnhauses	12
3.2.1	Allgemeine Angaben	12
3.2.2	Gliederung, Bauzahlen	12
3.2.3	Konstruktion	13
3.2.4	Allgemeiner Gebäudeausbau	13
3.2.5	Baulicher Zustand	14
3.2.6	Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)	15
3.2.7	Anbauten	15
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Gesamteinschätzung	16
4	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	18
4.2.3	Merkmale der Bewertungsgrundstücke	18
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	19
4.3.	Sachwertverfahren	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Normalherstellungskosten	20
4.3.3	Baupreisindex	21
4.3.4	Alterswertminderung	21
4.3.5	Außenanlagen	22
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	22
4.3.7	Marktanpassung	23
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	23
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.6	Ergebnis des Sachwertverfahrens	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Verkehrswert	24
	Anlagen	26
Nr. 1	Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)	26
Nr. 2	Schätzung der anrechenbaren Wohnfläche Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Nr. 3	Bauzeichnungen	27
Nr. 4	Bilder	28
Nr. 5	Baulastenauskunft	30
Nr. 6	Sachwertfaktor Sprengnetter	Fehler! Textmarke nicht definiert.

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist _____, _____, 25709 Helse. Tel.: 04851 _____; E-Mail: _____@outlook.de
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude wurde nicht vorgelegt.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast beeinträchtigt.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentrumsnaher Ortslage der etwa 6.000 Einwohner zählenden Kleinstadt Marne. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau und einer Kleingarage bebaut. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	165 m ²
Bodenrichtwert	75 €/m ²
Angepasster Bodenwert gesamt	17.449 €
Bebauung	Wohnhaus mit Anbau, Wintergarten und Garage
Baujahr ca.	Unbekannt, geschätzt etwa vor 1940
Geschosse	EG , ausgebautes DG , nicht unterkellert
Wohneinheiten	Eine Wohnungen
Wohn- und Nutzfläche inkl. Dachterrasse ca.	110 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	20 Jahre
baulicher Zustand	Unterdurchschnittlich
Grundstückszustand	Unterdurchschnittlich
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	148.647 €
€/m ² Wohnfläche	1.351 €
Bodenanteil rd.	11,7 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Wirtschaftliche Wertminderung gesamt	-62.729 €
Verkehrswert	85.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in: Amtsgericht Meldorf
Domstraße 1, in 25704 Meldorf

Auftrag vom: 06.01.2026

Bewertungstichtag: 09.04.2026

Grundbuch (auszugsweise):

Grundbuch von	Marne-Stadt
Blatt	2645
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung	Marne
Flur	259
Flurstück	82
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Schmiedestraße 4
Größe	165 m ²

Eigentümer:

1
2

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Gutachtenumfang: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 06.03.2026 im Beisein der Eigentümer und am 08.04.2026 im Beisein der Miteigentümerin durchgeführt. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden im erforderlichen Umfang besichtigt.

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

- Grundbuchablichtungen vom 09.12.2025 ohne Abt. III

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2026.
- Baulastenauskunft vom 16.02.2026
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2025.
- Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24)

- Einsicht in die Bauakte beim Amt Marne-Nordsee. Belastbare Bauvorlagen waren in der Bauakte nicht vorhanden.
- Liegenschaftskarte vom 18.02.2026

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

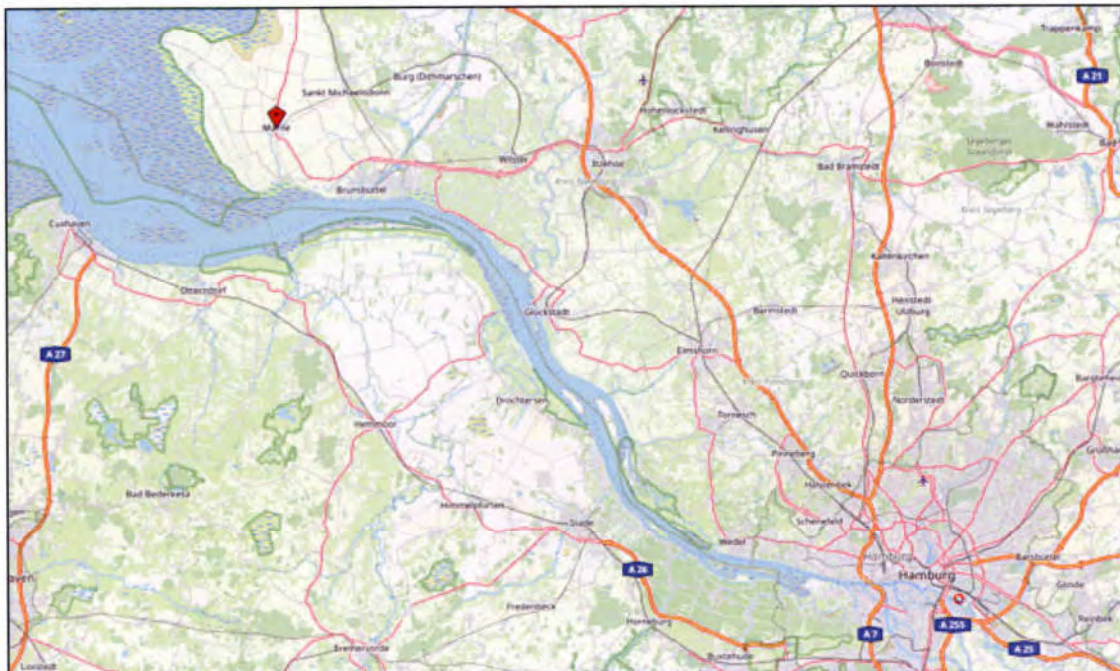
Kreis: Dithmarschen

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

Geografische Lage: Die Stadt liegt im südlichen Kreisgebiet.

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

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



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben:

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

Bildung/Freizeit:

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

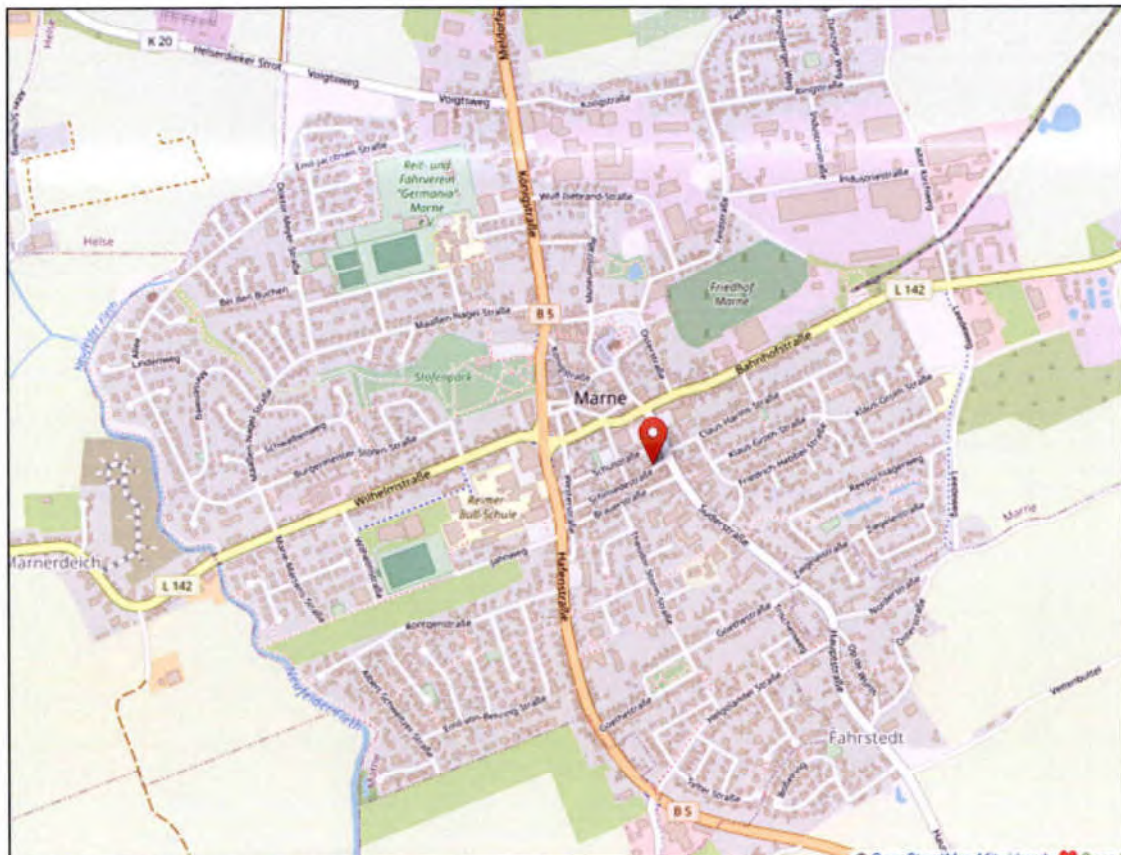
2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Schmiedestraße 4, in zentrumsnaher Lage

Umgebung:

Gemischte Bebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen. <u>Abt. III</u> Eintragungen wurden nicht bekannt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt
Derzeitige Nutzung	Wohngrundstück
Mietverhältnisse:	Das Grundstück ist vermietet oder verpachtet und leerstehend.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Dithmarschen, vom 16.02.2026, sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen

Beiträge/Abgaben: Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Nordnordwesten nach Südsüdosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße:	165 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Schmiedestraße von Südsüdwesten.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es handelt sich um Grenzbebauung nach Südosten und nach Nordwesten.
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 18.02.2026

Flurstück: 82
Flur: 259
Gemarkung: Mame

Gemeinde: Mame
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@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000



Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

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. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Beschreibung des Wohnhauses

3.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebaut Dachgeschoss, nicht unterkellert.
Baujahr:	Vor ca. 1940 (Schätzung)
Wohnungen:	Eine Wohnung. Die horizontale Trennung in jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss ist mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand möglich.
Veränderungen:	Keine nachhaltigen Veränderungen in jüngerer Vergangenheit.
Außenansicht:	Straßenseitige Bitumenverkleidung in roter Mauerwerksoptik, VMZ und nordwestlicher Giebel im Dachgeschoss mit Holzverkleidung.
Erschließung:	Die Gebäudeerschließung erfolgt über einen Eingang von Südwesten.

3.2.2 Gliederung, Bauzahlen

Räumliche Gliederung:	Erdgeschoss mit Flur, Wohnzimmer, Durchgangsraum zum Bad, Bad, Esszimmer, Küche und Abstellraum mit Abtrennung für den Heizöltank. Zum Dachgeschoss gelangt man vom Flur über eine gewinkelte Treppe. Das Dachgeschoss führt zusätzlich eine Außentreppe über eine Dachterrasse Im Dachgeschoss ist eine Wohnküche, ein Bad und zwei Wohnräume ausgebaut. In den nicht ausgebauten Giebel führt eine Einschubtreppe.
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Sie beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 151 m ² .

Wohn- u. Nutzfläche: Die Wohn- und Nutzfläche beträgt in Anlehnung an eine überschlägige örtlichen Messung in einer für diese Schätzung hinreichenden Genauigkeit rd. 110 m². Darin ist die Dachterrasse zu rd. 25 % eingerechnet.

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Wurden nicht untersucht

Unterer Abschluss: Betonsohle mit Estrich und Belägen, ggf. Dielung auf Balkenlage.

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Massiv, tlw. Leichtbauwände

Geschossdecke: Balkenlage

Dach: Satteldächer in Eterniteindeckung. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen mit Fallrohre.

Treppen: Gewinkelte Holztreppe mit Geländer zum Dachgeschoss und Außentreppe aus Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen und Holzgeländer.

3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen. Außenjalousien,

Eingangstüren: Holz- oder Kunststofftüren mit Glaseinsätzen.

Innentüren: Holzwerkstofftüren

Bodenbeläge: Fußböden mit Fliesen, Vinyl und Holzwerkstoffbelägen.

Innenwände der Nassräume: Badezimmer im Erdgeschoss umlaufen raumhoch mit Gefliest mit kleinformatiger umlaufender Bordüre. Badezimmer im Dachgeschoss mit Fliesen und Holz- oder Kunststoffverkleidungen.

Wandbekleidungen: Farblich angelegte Tapeten oder Putz

Decken: Holzwerkstoffdecken, sonst tapeziert oder verputzt und gestrichen.

Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit hinreichend Steckdosen, Licht- und Wechselschaltungen; Leitungen unter Putz.
Heizung:	Ältere Ölzentralheizung (augenscheinlich Niedertemperaturkessel). Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper mit Thermostatventilen und Handtuchheizungen.
Sanitäranlagen:	Duschbad/WC im Erdgeschoss und Wannenbad/WC im Dachgeschoss.
Belüftung:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile	Geschossaußentreppe
Besondere Einbauten:	./.

3.2.5 Baulicher Zustand

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

- Allgemeine Instandhaltungsrückstände durch Abnutzung oder vernachlässigte Instandhaltung.
- Alte elektrische Anlage mit Schraubsicherungen
- Unbearbeitete Gipskartonbeplankung in der Küche
- Anzeichen von Feuchtigkeit im Außenmauerwerk des Wirtschaftsraums
- Fassadenschäden an der Bitumenverkleidung
- Versottung am Kamin im Spitzboden,
- Unterhaltungsrückstände am Holz der Dachterrasse und schadhaftes Terrassengeländer.
- In absehbarer Zeit ist die Erneuerung der Heizung zu kalkulieren.
- Insgesamt unterdurchschnittlicher Pflegezustand bei stark individuell gestaltetem Ausbau.

Grundrisslösung:	Einschränkungen durch Durchgangsräume im Erdgeschoss
Tageslichtverhältnisse:	Eingeschränkt.

3.2.6 Gebäudestandard und Gebäudetyp (Normalherstellungskosten 2010)

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

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	1,0	23%	0,23
2	Dach	2,0	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	3,0	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3,0	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2,0	11%	0,22
6	Fußböden	3,0	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	4,0	9%	0,36
8	Heizung	3,0	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2,0	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,3

3.2.7 Anbauten

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich ein eingeschossiger Anbau als Hobbyraum und Kleingarage. Der Anbau besteht aus Mauerwerks- und Holzwänden, mit einem Flachdach aus Balkenlage. Die gemauerten Umfassungswände sind optisch durch Rundbogenfenster aufgelockert. Das Dach ist Teil der Dachterrasse.

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen
Befestigte Flächen:	Betonpflaster und Betonplatten
Begrünungen:	Keine wesentliche Begrünung

3.4 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Zentrumsrandlage Ortsrandlage der Kleinstadt Marne. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Stadt ist gut. Im Umgebungsbereich des
Grundstück:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, klein und baulich hoch ausgenutzt. Ein Hausgarten ist nicht vorhanden.
Wohngebäude:	Es handelt sich älteres Bestandsgebäude aus dem Zeitraum vor ca. 1940, mit nachträglichen Umbauten. Die Grundrissebene des Erdgeschosses ist wegen der Durchgangsräume nur eingeschränkt zweckmäßig. Die Besonnung der Räume ist ausreichend. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden. Es besteht umfänglicher Instandhaltungsrückstand und Renovierungsbedarf.
Marktlage:	Die örtlichen Marktverhältnisse sind derzeit als entspannt mit kleinen Schwankungen zu beurteilen. Die Häuserpreise bewegen sich auf einem weitgehend stabilen Niveau mit leichten Rückgängen. Die Marktbewegungen sind insgesamt ruhig und ohne starken Preisdruck. Für das gegenständliche Grundstück besteht neben den baulichen Voraussetzungen noch der Nachteil der geringen Größe und dem fehlenden Gartenbereich. Diese Umstände schränken den Kreis möglicher Nachfrager erheblich ein und bewirken einen längeren Vermarktungszeitraum.

4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV 2021¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

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

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung **nicht** auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind.² Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

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

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Bodenrichtwert	75,00 €/m ²
Richtwertgröße	600 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	08.04.2026
Grundstücksgröße	165 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			75,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2026	08.04.2026	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			75,00 €/m²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Richtwertzone	Wilhelmstraße	Wilhelmstraße	1,00	
Fläche (n)	800 m²	165 m²	1,41	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			105,75 €/m²	
Fläche			165 m²	
Bodenwert gesamt			17.449 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

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

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 1,41.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

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

4.3.2 Normalherstellungskosten

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Anlage 4 zur ImmoWertV veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.21 (zu rd. 80 %) und 1.23 (zu rd. 20 %) jeweils in der Standardstufe 2,3.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ^{a)}	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335

	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5
1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Die mittleren interpolierten NHK betragen:

$$((875 + 130 / 10 \cdot 3) \cdot 0,80 + (1.025 + 155 / 10 \cdot 3) \cdot 0,20 = \text{rd. } 946 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt im 4. Quartal 2025 (um basiert von 2015 = 100) **190,7**.

4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer. Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses nach den Vorgaben der ImmoWertV liegt mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Ihre Schätzung kann näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer oder nach dem (wirtschaftlichen) Zustand der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag geschätzt werden. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes ist bereits aufgebraucht. Deshalb wird für diese Wertermittlung unter Beachtung des Gebäudezustands eine RND von rd. 20 Jahren kalkuliert.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 20 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 20) / 80 = \text{rd. } -75 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung. Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

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

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

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung		EFH
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ		1.21 / 1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m² BGF		946 €/m²
:	Baupreisindex (BPI) im Basisjahr 2010 =		100
x	Baupreisindex zum Stichtag am:	Q IV/2025	190,7
=	NHK zum Stichtag/m² BGF inkl. BNK		1.804 €
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)		151 m²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		272,404 €
-	Alterswertminderung		
	• Modell		linear
	• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
	• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
	• prozentual		-75 %
	• Betrag		-204.303 €
=	Gebäudezeitwert inkl. BNK zum Stichtag		68.101 €
+	Zuschlag Anbau und Dachterrasse pauschal		7.500 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt		99.098 €
+	Zeitwert der Außenanlagen prozentual	8 %	6.048 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks		17.449 €
=	(vorläufiger) Sachwert		99.098 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden.

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren veröffentlicht, die nach dem Modell der NHK 2010 abgeleitet worden sind. Danach ist nach der gegenwärtigen Marktlage, bei dem gegenständlichen im NHK 2010 Model errechneten (vorläufigen) Sachwert ein durchschnittlicher Marktfaktor von rd. 1,5 zu kalkulieren.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	99.098 €
x	Sachwertfaktor rd.	1,50
=	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	148.647 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		216.923 €
in €/m ² Wohn- und Nutzfläche rd.	110 m ²	1.351 €
Bodenanteil	17.499 €	~11,7 %

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 sind der eingeschränkte Käuferkreis wegen des nicht vorhandenen Gartens der eingeschränkten Tageslicht- und Grundrissverhältnisse zu berücksichtigen. Zudem ist eine wirtschaftliche Wertminderung für den baulichen Zustand vorzunehmen. Diese Wertkorrektur kann wegen des intransparenten Marktverhaltens und der vorrangigen subjektiven Gewichtung durch die Kaufinteressenten nur überschlägig geschätzt werden. Ich betrachte folgende Marktkorrektur als sachgerecht und den Umständen angemessen

				ca.
	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert			148.647 €
-	Eingeschränkte Marktakzeptanz	-20%	148.647 €	-29.729 €
-	Bauliche Umstände	-300 €/m ²	110 m ²	-33.000 €
=	Wertkorrektur gesamt			-62.729 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens			85.918 €

5 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Stadt	2645	1	165 m²

Lage: Schmiedestraße 4 in 25709 Marne zum Wertermittlungstichtag am 08.04.2026 geschätzt zu:

85.000,00 €

- fünf - und - achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 14.04.2025


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 Richtlinien³:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 03/2026, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

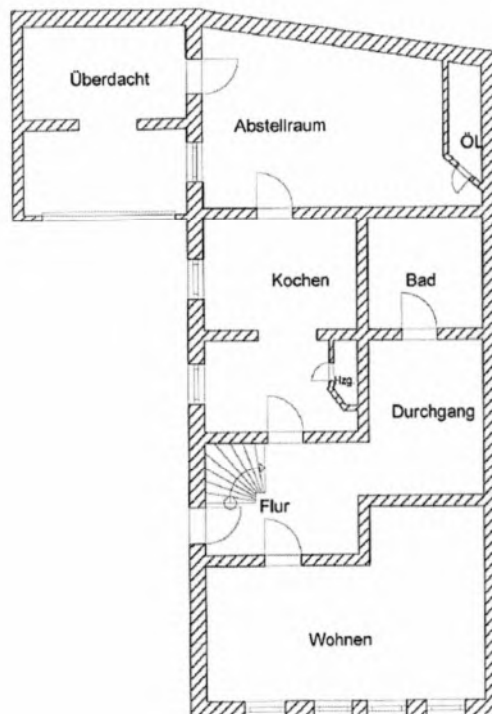
Nr. 1 Bruttogrundfläche (in Anlehnung an DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
	Wohngebäude	m	x	m	=	rd. m ²
+	Erdgeschoss	7,00		8,80		61,60
+	Dachgeschoss	7,00		8,80		61,60
+	Anbau	7,00		4,00		28,25
	Summe Wohngebäude					151,20

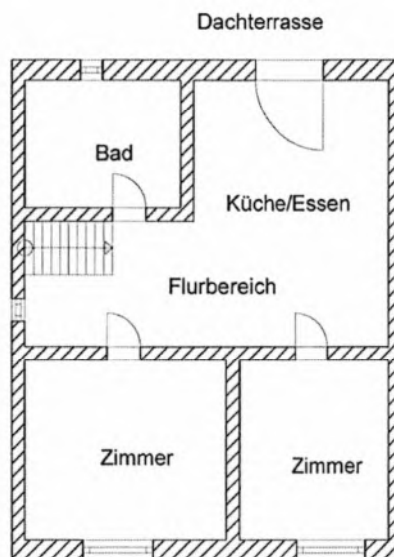
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

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

Nr. 2 Grundrissübersichten



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

Modifizierte Grundrissübersichten nach einer überschlägigen örtlichen Messung. Konstruktive Details wurden teilweise übermessen, Türen und Fenster willkürlich gesetzt. Die Übersichten dienen insoweit ausschließlich der einfachen räumlichen Orientierung im Rahmen dieses Gutachtens.

Nr. 3 Bilder



Straßenansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Dachgeschoss von Nordwesten



Blick über die Terrasse



Terrassenbrüstung

Nr. 4 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

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom
14.02.2024 (E: 16.02.2024)

Mein Zeichen
221/55

Heide,
16.02.2024

Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 82, Flur 259, Gemarkung Marne
Schmledestraße 4, 25709 Marne

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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

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