

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: 11.08.2025

Az.: 4177-1552

Az. des Amtsgerichts: 33 K 6/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Garage, Carport und Gartenhaus bebaute Erbbaurecht
in 25693 Sankt Michaelisdonn, Kampstraße 7**

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	711	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/6

Erbbauberechtigte
(lt. Erbbaugrundbuch):

sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag

06.08.2025 ermittelt mit rd.

162.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Gerichtsfragen	4
1.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	5
1.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	5
1.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts.....	5
1.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts.....	5
1.5.4	Erbbauzins.....	5
1.5.5	Wertsicherung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Wohnhaus.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung.....	13
3.4	Garage / Carport.....	14
3.5	Nebengebäude	14
3.6	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Erbbaurecht und Erbbauzins	15
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	16
4.4.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.4.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
4.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	17
4.5.1.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006.....	17
4.6	Sachwertermittlung	19
4.6.1	Sachwertberechnung.....	19
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.6.3	Bewertung der Überbauten.....	24
4.7	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Carport und Gartenhaus

Objektadresse: Kampstraße 7
25693 Sankt Michaelisdonn

Grundbuchangaben: Erbbaugrundbuch von Sankt Michaelisdonn, Blatt 711, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hindorf, Flur 4, Flurstück 81/6,
Fläche 1.201 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts: 33 K 6/25

Auftrag vom 15.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Erbbauberechtigte:

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

Wertermittlungsstichtag: 06.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

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

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,
- Erbbaugrundbuchauszug
- Erbbaurechtsvertrag

1.4 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 wurde nicht bekannt.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist _____, _____, 25704 Meldorf.
8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

1.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 04.07.1952 (UR Nr.384/1952, Notar Emil Jacobsen)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 10.11.1952;
(Datum des Grundbucheintrags: 10.11.1952);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 10.11.2051

1.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

Würdigung:

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

1.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen

1.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 9,20 € / Jahr

Sicherung: Erbbauzins nur schuldrechtlich vereinbart (ohne dingliche Sicherung), deshalb nicht mit zu bewerten (erbbauzinsfreies Erbbau-recht)

1.5.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: keine vereinbart und nicht bewusst verzichtet; unterstellt wird Anpassung bei Wegfall der Geschäftsgrundlage, d.h. wenn Delta-VPI $\geq 150\%$

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Sankt Michaelisdonn; OT: Hindorf; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Burg-Sankt Michaelisdonn Höhe: 3 m ü. NHN Fläche: 23,06 km ² Einwohner: 3487 (31. Dez. 2024) Bevölkerungsdichte: 151 Einwohner je km ² Postleitzahl: 25693 Vorwahl: 04853 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 097

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

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 94 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Schafstedt vorhanden (ca. 16,5 km entfernt)

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 2,4 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand, Ortsteil Hindorf;
die Entfernung zum Ortszentrum Sankt Michaelisdonns beträgt
ca. 2,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte
in Sankt Michaelisdonn ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 29 m

mittlere Tiefe:
ca. 56 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.201,00 m²

Bemerkungen:
Das Grundstück verjüngt sich rückwärtig.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Überbau der Garage auf das Nachbargrundstück (Flurstück 81/5); weiterhin wurde vom Flurstück 81/28 ein Teil eines Pferdestalls auf das Bewertungsgrundstück überbaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Erbbaugrundbuchauszug vom 24.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Sankt Michaelisdonn, Blatt 711, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind augenscheinlich 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 25.06.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Garage, Carport und Gartenhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau; teilunterkellert; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1952 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Anbauten:	ca. 1979: Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Windfangs; ca. 1991: Anbau eines Wintergartens
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt rd. 124 m ² , die Nutzfläche im Keller rund 17,8 m ² . Die Berechnungsmaße wurden der Bauakte entnommen.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Naturstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Öllageraum

Erdgeschoss:

Flur, Bad mit separatem WC, Küche mit Speisekammer, 3 Zimmer, Wintergarten

Dachgeschoss:

Flur, 3 Zimmer, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht (11,5 cm Verblendmauerwerk, 5 cm Luftschicht, 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, Innenputz)
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Betondecke über Keller und Erdgeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache, gerade Holzkonstruktion mit Holzstufen, einfacher Metallrohrhandlauf <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichbelag; 1/4 gewandelt; besseres Holzgeländer <u>zum Dachboden:</u> Auszugstreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl mit Aufbau (eine Gaube) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pfanne); Dämmung in der oberen Zwischendecke; Dachrinnen und Regenfallrohre: Traufseite zur Straße aus Kupfer; rückwärtig aus Kunststoff; Dachboden begehbar (besitzt aufgrund der Firsthöhe jedoch kein Ausbaupotenzial); Dachflächen -soweit ersichtlich- teilweise gedämmt

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 bis zwei Lichtauslässe; je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen; Telefonanschluss, Kippsicherungen

Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung; Hersteller: Brötje; Wärmeabgabe über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; im Bad Handtuchheizkörper und Fußbodenrücklauferwärmung; Öllager: 3 Stahltanks im Keller, Tankgröße gesamt ca. 6.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge

Bad: Estrich mit Fliesen

Küche: Estrich mit Fliesen

Wohn- und Schlafräume: EG:
PVC, Laminat, Kleinstabparkett, im Wintergarten Fliesen
DG:
Teppichböden auf Holzdielung

Wandbekleidungen

Bad: glatter, einfacher Putz mit raumhoch Fliesen

Küche: glatter, einfacher Putz, größtenteils mit Holzvertäfelung
(ca. 1.35 m hoch) darüber Tapeten,
Fliesenschilder an den Objektwänden

Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Deckenbekleidungen

Bad: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich

Küche: Deckenputz mit Farbanstrich

Wohn- und Schlafräume: Deckenputz mit Raufasertapeten und Anstrich

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
Fensterbänke innen aus Faserzement (Eternit) bzw. aus
Kunststein; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad</u> (nach Angaben von ca. 15 Jahre alt): eingebaute Dusche, (bodengleich), zwei Handwaschbecken; WC separat; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse, im Ansatz der Außenanlagen mit berücksichtigt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.3 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

Folgende Kosten sind zeitnah aufzuwenden:

a) Garagendach

Das Dach der Garage ist komplett durchfeuchtet. Der Deckenputz löst sich von der Decke. Die Kosten der Erneuerung des Garagendachs wurden mit pauschal 5.000 € im Gutachten berücksichtigt.

b) Undichtigkeiten Wohnbereich

Im Bereich des Dach-Wandanschlusses des Wintergartens sowie im Bereich des Balkons kommt es zu eindringendem Niederschlagswasser. Im Wohnzimmer löst sich an einer Stelle der Deckenputz.

Die Kosten der Abdichtung inkl. Malerarbeiten im Bereich Wohnzimmer und Wintergarten wurden mit 4.000 € im Gutachten berücksichtigt.

3.4 Garage / Carport

Garage;

Baujahr Garage : ca. 1952;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendmauerwerk;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Flachdach;

Dach: wahrscheinlich Holzbalkenlage mit Verbretterung und Bitumenpappe als oberer Abschluss;

Tor: Stahlschwingtor;

Boden: Beton

Innenmaß: 4 m x 5,8 m

Besonderheit: in die Garage wurde ein WC eingebaut

Das Dach der Garage ist komplett durchfeuchtet. Der Deckenputz löst sich von der Decke. Die Kosten der Erneuerung des Garagendachs wurden mit pauschal 5.000 € im Gutachten berücksichtigt.

Carport

einfache Holzständerkonstruktion, gering geneigtes Dach mit Lichtplatten als oberer Abschluss;
jeweils an Giebelwand und Garage angebaut

3.5 Nebengebäude

Gartenhaus, massiv erstellt, Satteldach mit Pfannenblechen belegt, im Gebäude befindet sich eine Sauna;

Das Gebäude wurde ursprünglich als Garage baugenehmigt.

Der Eingangsbereich ist überdacht.

Innenmaß ca. 4,93 m x 2,96 m, Tiefe der Überdachung ca. 2,64 m

3.6 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Erbbaurecht in 25693 Sankt Michaelisdonn, Kampstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sankt Michaelisdonn	711	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hindorf	4	81/6	1.201 m ²

4.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 10.11.1952

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 9,20 € p.a.

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 03.07.2051

heute erzielbarer Erbbauzins: 139,10 € p.a.

Wertsicherungsklausel vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

keine vereinbart und nicht bewusst verzichtet; unterstellt wird Anpassung bei Wegfall der Geschäftsgrundlage, d.h. wenn Delta-VPI $\geq 150\%$

Erbbaurechtsausgeber:

sowie

sowie

**-in Erbengemeinschaft-
(Grundbuch Sankt Michaelisdonn, Blatt 1486)**

Art der Nutzung:

Wohnen

Erbbauzinsfrei:

im Rahmen der Bewertung wird das Grundstück erbbauzinsfrei berechnet, Ansatz der Erbbauzinsen über das Zwangsversteigerungsgericht.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

4.4.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.4.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.201 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.201	× 0,894	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	37,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 37,55 €/m²	
Fläche	× 1.201 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 45.097,55 €	
beitragsfreier Bodenwert	= 45.097,55 € rd. 45.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 insgesamt **45.100,00 €**.

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 Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5.1.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das befristete, dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Ein Erbbaurecht ist grundsätzlich erbbauzinsfrei. Weit überwiegend wird jedoch eine Belastung des Erbbaurechts durch den sogenannten Erbbauzins vertraglich vereinbart. Diese Vereinbarung ist schuldrechtlich möglich, erfolgt jedoch i.d.R. mit dinglicher Wirkung. Der sogenannte Erbbauzins ist eine Reallast und kann somit nicht Bestandteil des Erbbaurechts sein.

In diesem Gutachten wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück.

4.5.1.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		45.100,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	2,90 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	1.307,90 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	1.307,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	18,084
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 26$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,90$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	23.652,06 €
(nach WertR 2006)	rd.	23.652,00 € (2)

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage / Carport	Gartenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	652,00 €/m ² BGF	pauschale Wert- schätzung	pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	181,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzel- ne Bauteile	+	10.628,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	128.640,00 €		
Baupreisindex (BPI) 06.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag	=	242.615,04 €		
Regionalisierte Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag	=	242.615,04 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre		
• prozentual		69,23 %		
• Faktor	x	0,3077		
Alterswertgeminderte regionalisierte durch- schnittliche Herstellungskosten	=	74.652,65 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige ein- zelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.652,65 €	8.500,00 €	6.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		92.652,65 €
Sachwert der Außenanlagen	+	6.485,69 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	99.138,34 € (4)
Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (3)	=	23.652,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (4)	+	99.138,34 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	122.790,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung k)	×	1,40
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	=	171.906,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.699,16 €
Sachwert des Erbbaurechts (nach WertR 2006)	=	162.207,32 €
	rd.	162.000,00 €

4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Keller (nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag mit 400 € / m2 Bruttogrundfläche) 400 €/m2 BGF x 26,57 m2 BGF ergibt Bauteilzuschlag von 10.628 €	10.628,00 €
Summe	10.628,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

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

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: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (92.652,65 €)	6.485,69 €
Summe	6.485,69 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungsstichtag

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 Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungszustaus 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.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das ca. 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert bzw. angebaut.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen		Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.		2,0		
Anbau des Wintergartens in 1991, Berücksichtigung der damit verbundenen Aufwertung		3,0		
Summe		5,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1952 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 73 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens

rens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-9.000,00 €
a) Garagendach Das Dach der Garage ist komplett durchfeuchtet. Der Deckenputz löst sich von der Decke. Die Kosten der Erneuerung des Garagendachs wurden mit pauschal 5.000 € im Gutachten berücksichtigt.	
b) Undichtigkeiten Wohnbereich Im Bereich des Dach-Wandanschlusses des Wintergartens sowie im Bereich des Balkons kommt es zu eindringendem Niederschlagswasser. Im Wohnzimmer löst sich an einer Stelle der Deckenputz. Die Kosten der Abdichtung inkl. Malerarbeiten im Bereich Wohnzimmer und Wintergarten wurden mit 4.000 € im Gutachten berücksichtigt.	
Weitere Besonderheiten	-699,16
• Überbau Garage auf das Nachbargrundstück, s.u.	-1,18 €
• Überbau Stall auf das Bewertungsgrundstück, s.u.	-697,98 €
Summe	-9.699,16 €

4.6.3 Bewertung der Überbauten

a) Überbau der Garage auf das Nachbargrundstück

Die Garage wurde auf einer Fläche von ca. 1,625 m² auf das Nachbargrundstück überbaut.

Der Wert der überbauten Fläche zu Wertverhältnissen von 1952 beträgt ca. 2,28 €.

Die dem Nachbarn zustehende Überbaurente beträgt bei einer Bodenwertverzinsung von 3,5% ca. 0,08 € pro Jahr.

Die Überbaurente wird barwertig über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst:

0,08 € x Barwertfaktor 14,709837 (3,5% / 20 Jahre) ergibt Wertminderung von 1,18 €.

b) Überbau Stall auf das Bewertungsgrundstück

Rückwärtig wurde ein Pferdestall auf das Bewertungsgrundstück überbaut

Die überbaute Fläche beträgt rund 35 m².

Abgezinster Bodenwert über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Stalls

35 m² überbaute Fläche x heutiger Bodenrichtwert (42 €) x Abzinsungsfaktor (3,5%)

für 20 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Stalls

35 m² x 42 € x 0,502566 ergibt +738,77 €.

zzgl. Überbaurente

Wert der überbauten Fläche x Bodenwert zu Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des

Überbaus 1995 x Bodenwertverzinsung (3,5%)

35 m² x 27,14 € x 3,5 % +33,25 €

abzügl. Wert der überbauten Fläche

35 m² x 42 € -1.470,00 €

Belastung durch den Überbau 697,98 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage, Carport und Gartenhaus bebaute Erbbaurecht in 25693 Sankt Michaelisdonn, Kampstraße 7

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	711	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 mit rd.

162.000 €

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend 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 14. August 2025

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



Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtige Ansicht



Garage



rückwärtiger Garten



Gartenhaus



Wohnzimmer EG



Küche



Wintergarten EG



Bad EG



Zimmer DG



Feuchtigkeitsschaden Decke / Wand Wohnzimmer



Feuchtigkeitsschaden Decke / Garage



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.05.2025

Flurstück: 81/6 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Hindorf

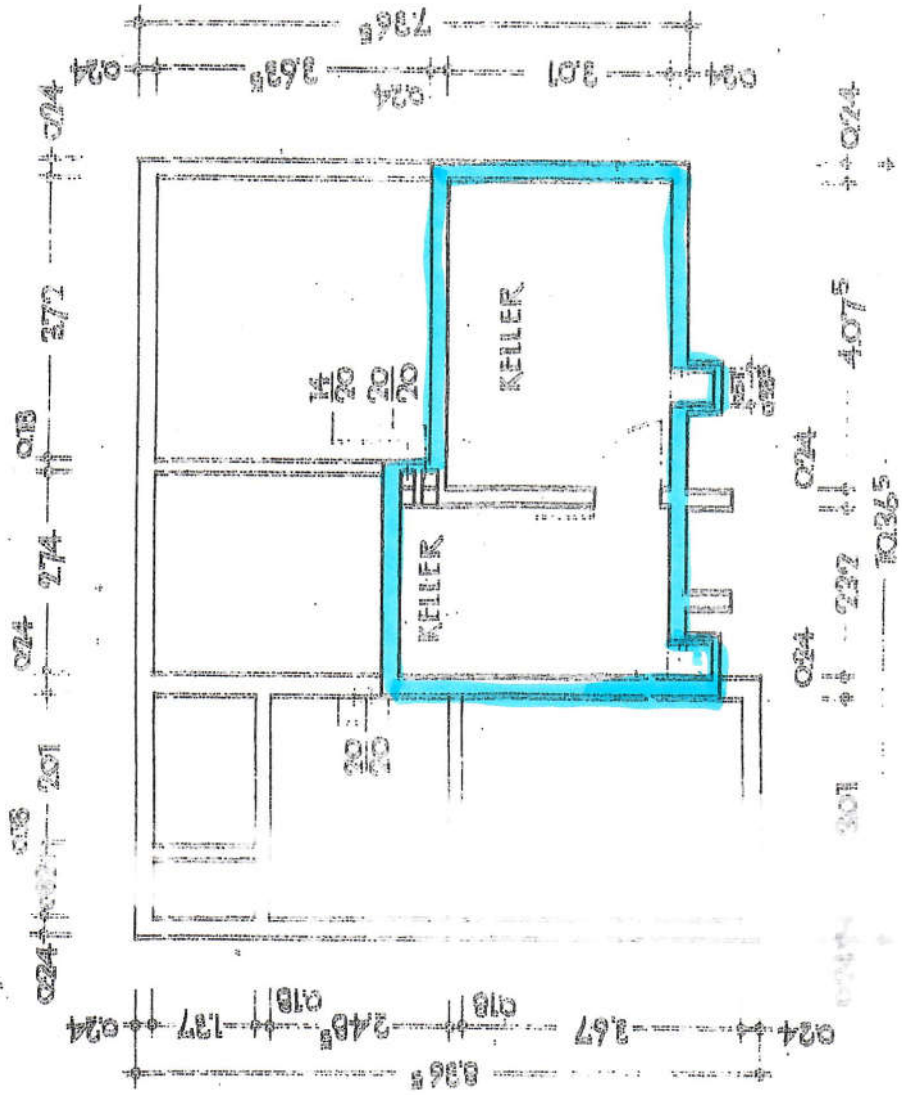
Gemeinde: St. Michaelisdonn
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

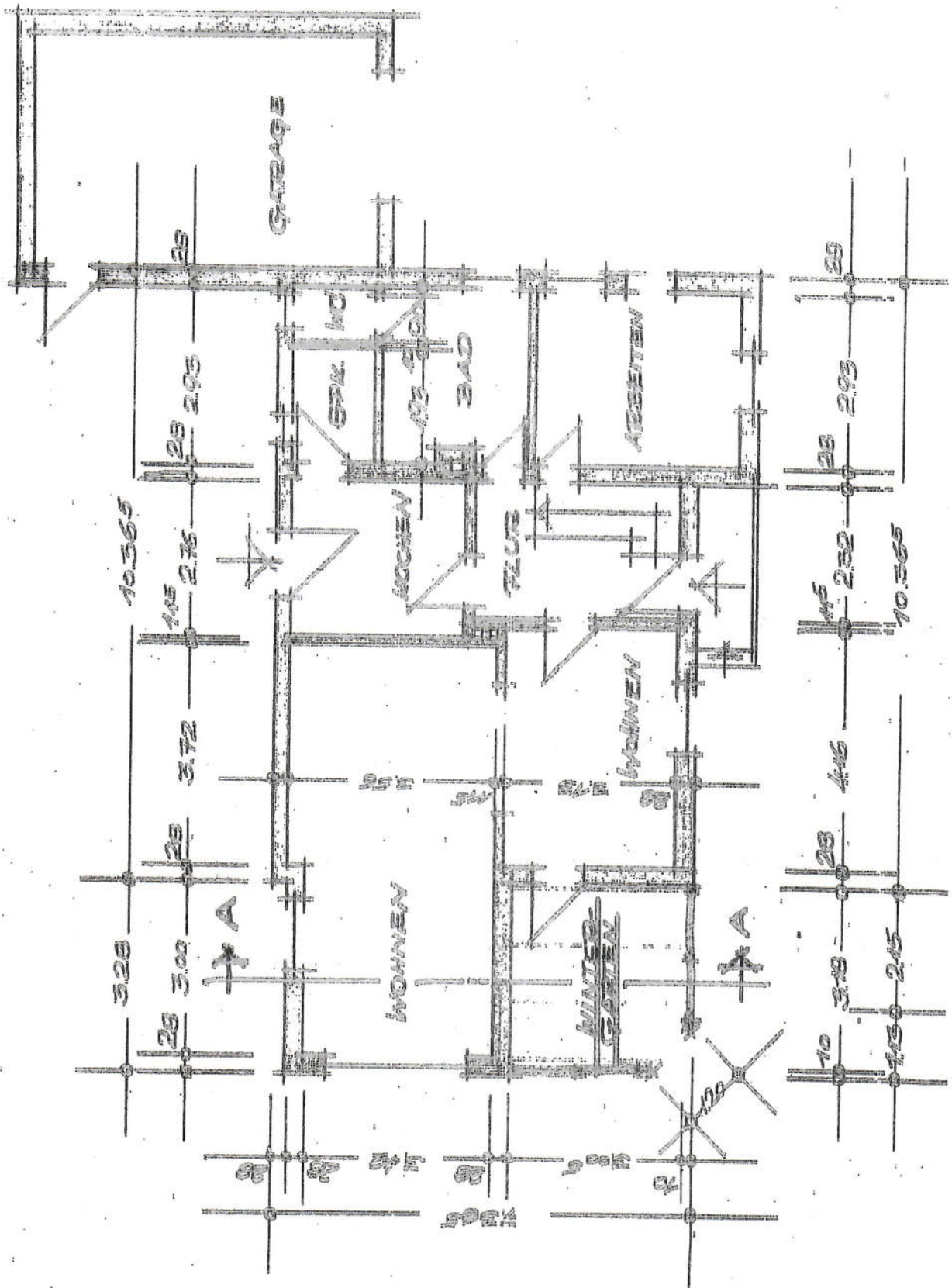


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

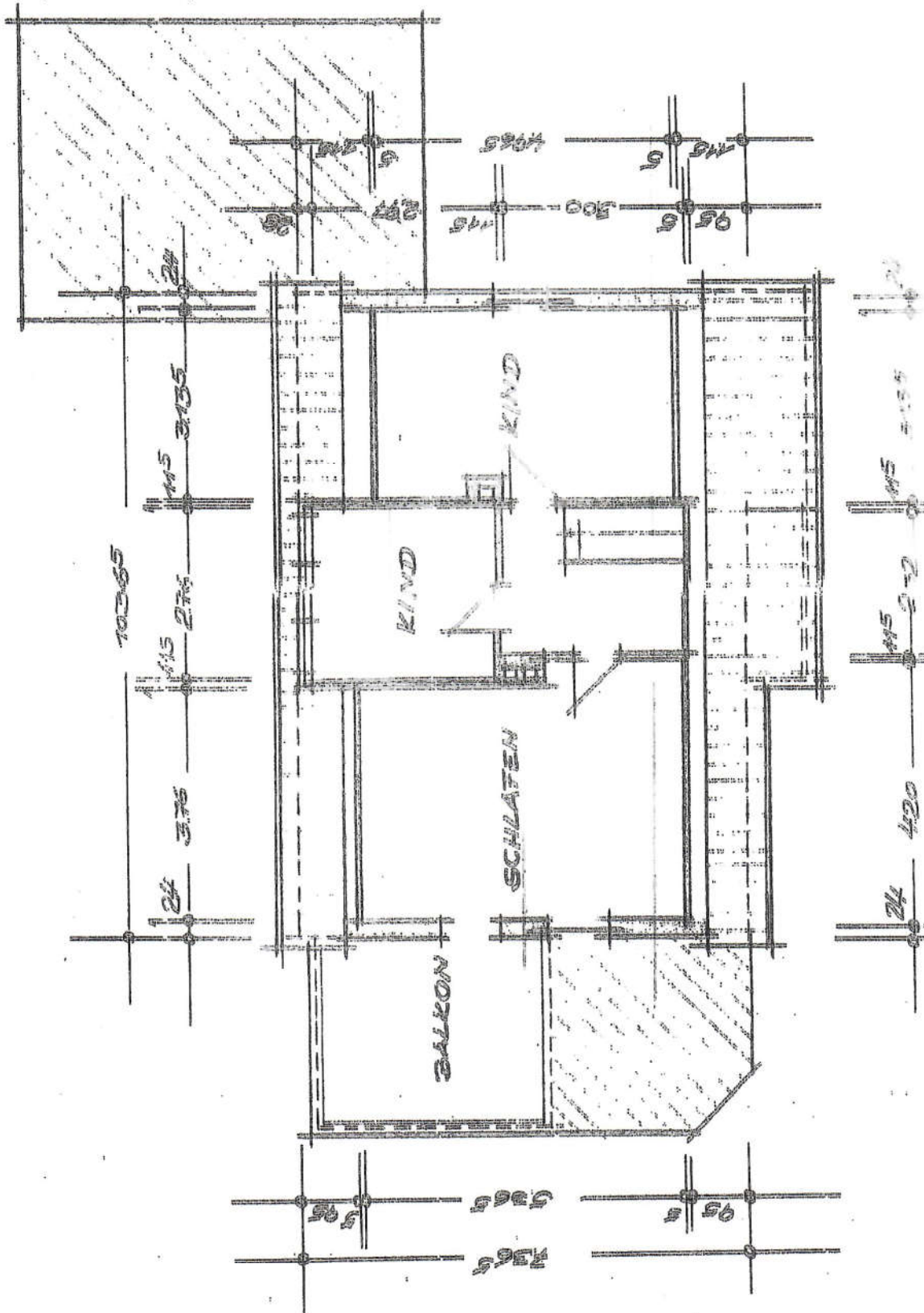




VERMESSUNGS



ERDGESCHOSS





Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

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

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WH10

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

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4177
24.05.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
25.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 81/6, Flur 4, Gemarkung Hindorf
Kampstraße 7, 25693 St. Michaelisdonn

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, Kampstr. 7, St. Michaelisdonn

zu überweisen.