

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: 26.06.2025

Az.: 4158-1541

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 7/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück
in 25746 Ostrohe, Kampen 9**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Weddingstedt	2218	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostrohe	1	28/12

Eigentümer
(lt. Grundbuch): **sowie**

-als Miteigentümer zu je 1/2-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.06.2025 ermittelt mit rd.
347.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	13
3.4	Garage 01 zur Straße	14
3.5	Garage 02	14
3.6	Nebengebäude	14
3.7	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	17
4.5	Sachwertermittlung	18
4.5.1	Sachwertberechnung	18
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5.3	Mindermiete	22
4.6	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen

Objektadresse: Kampen 9
25746 Ostrohe

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weddingstedt, Blatt 2218, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ostrohe, Flur 1, Flurstück 28/12,
Fläche 783 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf
Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 7/24
Auftrag vom 13.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

sowie

-als Miteigentümer zu je 1/2-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 25.06.2025

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

Teilnehmer am Ortstermin:

(Mieterin) und der Sachverständige

Die Eigentümerinnen erschienen trotz schriftlicher Information zum Ortstermin nicht.

herangezogene Unterlagen:

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

1.4 Gerichtsfragen

**1. Die Liegenschaft ist vermietet an und ,
Anschrift wie Bewertungsobjekt.**

**Die Bruttokaltmiete (ohne Gas und Strom) beträgt nach Mieterangaben 850 € p.m.
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 Baulistenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.

7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.

**8. Zuständiger Kaminkehrer ist , ,
25779 Hennstedt.**

9. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Ort und Einwohnerzahl:	Ostrohe;		
	Bundesland:	Schleswig-Holstein	
	Kreis:	Dithmarschen	
	Amt:	Kirchspielslandgemeinde Heider Umland	
	Höhe:	6 m ü. NHN	
	Fläche:	6,66 km ²	
	Einwohner:	861 (31. Dez. 2024)	
	Bevölkerungsdichte:	129 Einwohner je km ²	
	Postleitzahl:	25746	
	Vorwahl:	0481	
	Kfz-Kennzeichen:	HEI, MED	
	Gemeindeschlüssel:	01 0 51 087	

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

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

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 79,4 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. 6,5 km entfernt)

Bahnhof:
in Heide vorhanden (ca. 3,6 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen und Ärzte in Heide ansässig (ca. 3,5 km entfernt); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Grundschule im Ort vorhanden; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 27 m

mittlere Tiefe:

ca. 29 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 783,00 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit geringem Anliegerverkehr

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Betonsteinpflaster;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkflächen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss; DSL

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwichgaragen;
eingefriedet durch Hecken und Bewuchs

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 13.03.2025 vor.

Hier nach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weddingstedt, Blatt 2218, folgende Eintragung:
Lfd. Nr. 2: 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 augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:
(Anlage 5)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 26.03.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde

2.5.3 Bauordnungsrecht

a) Wohnhaus und Garage 2:

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

Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses liegt nicht vor. Eine Statik befindet sich nicht in der Bauakte.

Hinsichtlich des Ausbaus wird auf Punkt 3.3 des Gutachtens verwiesen.

b) Garage 01 zur Straße

Es befindet sich keine Baugenehmigung in der Bauakte.

Die Genehmigungsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

c) Schuppen hinter der Garage

Es befindet sich keine Baugenehmigung in der Bauakte.

Aufgrund der Grenzbebauung (Garage 2 und Schuppen) von über 9 m Länge (siehe § 6 LBO Schleswig Holstein) erscheint eine nachträgliche Baugenehmigung des Schuppens nicht möglich.

Der Schuppen verbleibt somit ohne Wertansatz im Gutachten (Abrisskosten entsprechen Restwert).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist vermietet an und . Die Bruttokaltmiete beträgt nach Mieterangaben 850 € p.m..

Eine Nebenkostenabrechnung erfolgt nach Mieterangaben nicht.

Die nicht abgerechneten Betriebskosten werden auf 150 € pro Monat geschätzt, so dass die Nettokaltmiete in Etwa 700 € p.m. entspricht.

Die erzielte Miete ist nicht ortsüblich. Die Mindermiete wird im Gutachten berücksichtigt.

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 rückwärtigem Anbau, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
Stammgebäude eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss;
Anbau rückwärtig eingeschossig;
nicht unterkellert

Baujahr:

ca. 1996 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)

Modernisierung:

ca. 2010: Erstellung des rückwärtigen Anbaus an das Wohnhaus;
ca. 2023: Erneuerung der Fliesen im Bad EG nach einem Wasserschaden (nach Mieterangaben)

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte ca. 139,87 m²

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Außenansicht:

insgesamt Verblendmauerwerk;
Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus, Flächen siehe Anlage 6, Raumaufteilung siehe Anlage 4

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände: Stammgebäude	zweischaliges Mauerwerk mit Luftsicht, (11,5 cm Verblendmauerwerk, 5,5 cm Luftsicht, 24 cm Gasbetonmauerwerk, 1,5 cm Innenputz)
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Kalksandsteinmauerwerk
	nichttragende Innenwände im Dachgeschoss: Gipskartonleichtbauwände
Geschossdecken:	Nagelplattenbinder, unterseitig Gipskartonplatten auf Sparschalung, 160 mm Mineralfaserdämmung
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Kunststeintreppe, 1/4 gewendet; besseres Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Nagelplattenbinderkonstruktion ohne Aufbauten (Gauben) Hinweise siehe Punkt 3.3 des Gutachtens <u>Dachform</u> : Walmdach
	<u>Dacheindeckung</u> : Betondachstein; Dämmung in der Zwischendecke über EG; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baualtersgemäß durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichlauslässe; je Raum noch ausreichende Anzahl an Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; DSL

Heizung:	Gaszentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr ca. 1996; Hersteller: Junkers; Wärmeabgabe über Stahlkonvektoren mit Thermostatventilen, vereinzelt zusätzlich Fußbodenrücklauferwärmung; zusätzlicher Kaminanschluss im Anbau
Lüftung:	elektr. Zwangslüfter im Bad EG, ansonsten keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher mit 117 l Nutzwasserinhalt vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge

Hauptbad EG: schwimmender Estrich mit Fliesen

Küche: schwimmender Estrich mit Fliesen

Wohn- und Schlafräume:
EG: schwimmender Estrich mit Teppichboden bzw. Laminat,
im Wohnzimmer Fliesen
DG: wahrscheinlich OSB-Platten mit Teppich

Wandbekleidungen

Hauptbad EG: glatter, einfacher Putz mit raumhoch Fliesen

Küche: glatter, einfacher Putz mit Tapeten,
Fliesenschilder an den Objektwänden

Wohn- und Schlafräume:
EG: glatter, einfacher Putz mit Tapeten;
DG: Gipskartonplatten mit Tapeten

Deckenbekleidungen

Hauptbad EG: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich

Küche: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich

Wohn- und Schlafräume: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich

Fenster:

baualtersgemäße Drehkippenfenster aus Kunststoff mit
Isolierverglasung; Sprossen im Luftzwischenraum;
einfache Beschläge

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus furnierten Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlosser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Hauptbad EG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster <u>Bad EG 02:</u> boden tiefe Dusche, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, elektr. Zwangslüftung <u>WC DG:</u> WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster
Küchenausstattung:	Einbauküche in einfacher Qualität, Restwertansatz: 500 €

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

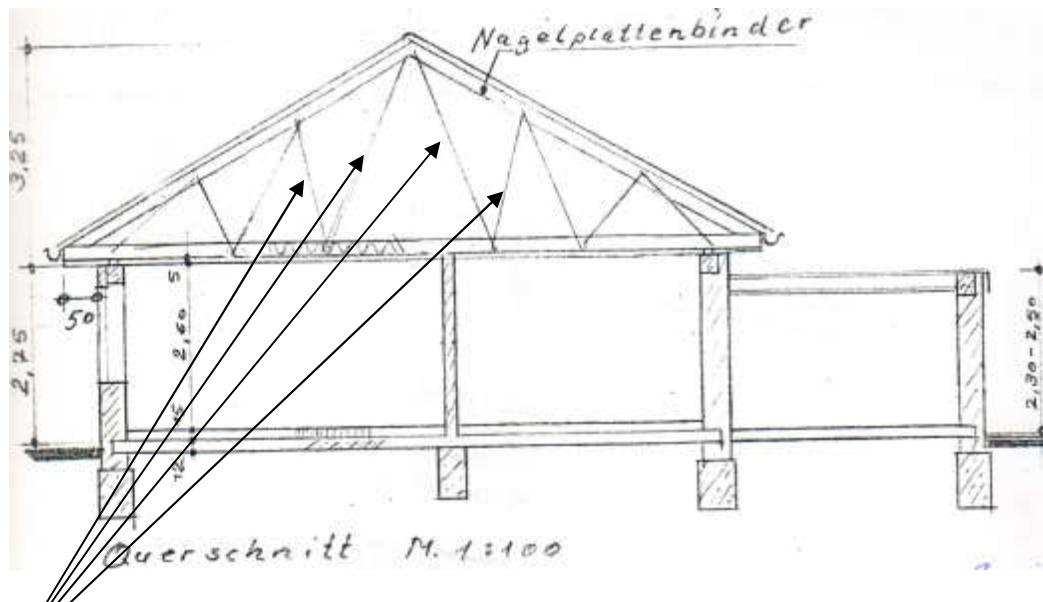
3.3 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist baualtersgemäß normal unterhalten.

Folgender Bauschaden wird im Gutachten berücksichtigt:

Gemäß Bauantrag wurde das Dach mit Nagelplattenbindern erstellt.

Schnitt gemäß Bauantrag:



entfernte Sparrenbinder

Das Dachgeschoss wurde jedoch entgegen der Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Die gekennzeichneten Sparrenbinder der jeweiligen Dreiecksbinder wurden entfernt bzw. sind nicht vorhanden.

Die Innenräume wurden mit Gipskartonplatten verkleidet. Es ist nicht ersichtlich, ob die Konstruktion evtl. anderweitig verstärkt wurde. Eine Statik befindet sich nicht in der Bauakte.

Zur Abklärung der Standsicherheit des Gebäudes wird die Einschaltung eines Sondersachverständigen dringend angeraten.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Fläche als nicht ausbaufähig (gemäß Bauantrag) unterstellt. Die geschätzten Kosten des Einzugs der demontierten Sparrenbinder werden mit pauschal 15.000 € im Gutachten berücksichtigt.

Um die genauen Kosten beziffern zu können ist eine Stellungnahme des Sondersachverständigen einzuholen.

3.4 Garage 01 zur Straße

Garage 01 zur Straße;

Baujahr:	unbekannt;
Bauart:	Holzständerkonstruktion;
Außenansicht:	Verblendmauerwerk;
Verkleidung der Wände innen:	OSB-Platten;
Keller:	nicht vorhanden;
Dachform:	Flachdach;
Dach aus:	wahrscheinlich Holzverbretterung mit Bitumenpappe als oberer Abschluss;
Tor:	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden:	Betonsteinpflaster;
Fenster:	einfache Stallfenster;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss
Innenmaß:	8,25 m x 4,44 m

Keine Bauantragsunterlagen in der Bauakte vorhanden, Genehmigungsfähigkeit der Garage wird ohne weitere Prüfung unterstellt.

3.5 Garage 02

Garage 02;

Baujahr:	ca. 1996;
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	Verblendmauerwerk;
Keller:	nicht vorhanden;
Dachform:	Flachdach;
Dach aus:	Bitumenpappe auf Holzschalung;
Tor:	Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;
Boden:	Beton;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss und Wasseranschluss vorhanden
Nutzfläche ca.	37,31 m ²

3.6 Nebengebäude

Schuppen hinter der Garage 2 in Grenzbebauung:



einfache Holzständerkonstruktion, aufgehende Wände mit Trapezblechen beplankt, Pultdach mit Trapezblechen als oberer Abschluss.

Der Schuppen wurde nicht baugenehmigt und erscheint auch nicht baugenehmigungsfähig.
Das Bauteil wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt (Abrisskosten entsprechen dem Restwert).

3.7 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 25746 Ostrohe, Kampen 9 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Weddingstedt	2218	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostrohe	1	28/12

Fläche
783 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 783 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	= frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 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)	= 95,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	99,75 €/m ²		
Fläche (m ²)	800	783	× 1,000	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	99,75 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 99,75 €/m²	
Fläche	× 783 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 78.104,25 € <u>rd. 78.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt **78.100,00 €**.

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage 01 zur Straße	Garage 02
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	630,00 €/m ² BGF	475,00 €/m ² WF	475,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	324,32 m ²		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x		37,00 m ²	37,31 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	204.321,60 €	17.575,00 €	17.722,25 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.490,04 €	32.900,40 €	33.176,05 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.490,04 €	32.900,40 €	33.176,05 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	31 Jahre	31 Jahre
• prozentual		40,00 %	48,33 %	48,33 %
• Faktor	x	0,6	0,5167	0,5167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	229.494,02 €	16.999,64 €	17.142,07 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	229.994,02 €	16.999,64 €	17.142,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	264.135,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 10.565,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 274.701,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 78.100,00 €
vorläufiger Sachwert	= 352.801,16 €
Sachwertfaktor	× 1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 395.137,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 48.200,00 €
Sachwert	= 346.937,30 €
	rd. 347.000,00 €

4.5.2 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. WoFlV) 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (263.635,73 €)	10.545,43 €
Summe	10.545,43 €

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 Instandhaltungsstaus 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 1996 errichtete Gebäude wurde 2010 um einen Anbau erweitert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen / Baumaßnahmen	Tatsächliche Punkte		
	Durchgeführte Maßnahmen		
Berücksichtigung des Anbaus 2010	2,0		
Summe	2,0		

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1996 = 29$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 29 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997 .

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.5.3 Mindermiete

tatsächliche Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	139,87	1	5,00	700,00	8.400,00
Garage 01 zur Straße	2	Gesamt		1	-	0,00	0,00
Garage 02	2	Gesamt		1	-	0,00	0,00
Summe				-		700,00	8.400,00

marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	139,87	1	7,35	1.028,05	12.336,60
Garage 01 zur Straße	2	Gesamt		1	-	60,00	720,00
Garage 02	3	Gesamt		1	-	60,00	720,00
Summe				-		1.148,05	13.776,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 5.376,60 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1-3, Wohnung / Garagen (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamiksatz der Miete	$i_m = 2 \%$	$i_t = 6,67 \%$
Dauer der Mietabweichung	11,10 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 3 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltniete/Jahr	13.776,60 €	8.400,00 €
\times Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 10,428863$ (11,10 Jahre; $k = 3 \%$, $i_m = 2 \%$)	$\times 13,149721$ (11,10 Jahre; $k = 3 \%$, $i_t = 6,67 \%$)
= Barwert	= 143.674,27 €	= 110.457,66 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)
= -33.216,61 €; **rd. -33.200,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-33.200,00 €
• Nr. 1-3, Wohnung und Garagen, Berechnung siehe oben	
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
siehe Punkt 3.3 des Gutachtens (Veränderungen am Dachstuhl)	
Summe	-48.200,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **347.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaute Grundstück in 25746 Ostrohe, Kampen 9

Grundbuch Weddingstedt	Blatt 2218	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Ostrohe	Flur 1	Flurstück 28/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

347.000 €

in Worten: **dreihundertsiebenundvierzigtausend 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 26. Juni 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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 Baulistenverzeichnis
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Innenbilder vom Mieter nicht erlaubt



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Ansicht südlich (vom Garten aus)



Straßenansicht III



Ansicht südlich (vom Garten aus)

Anlage Nummer 02 zum Gutachten 4158-1541
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000





Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

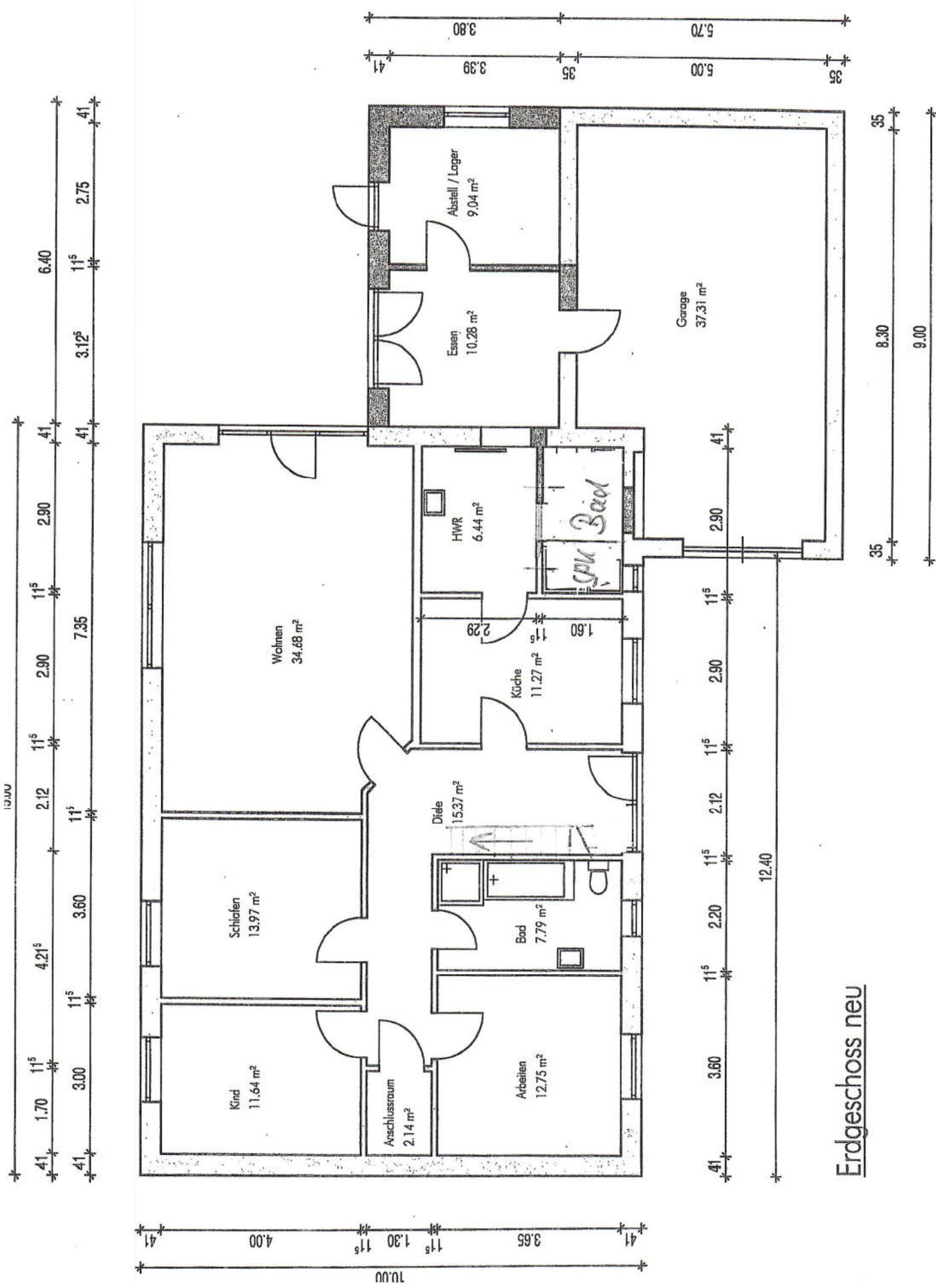
Erstellt am 31.03.2025

Flurstück: 28/12
Flur: 1
Gemarkung: Ostrohe

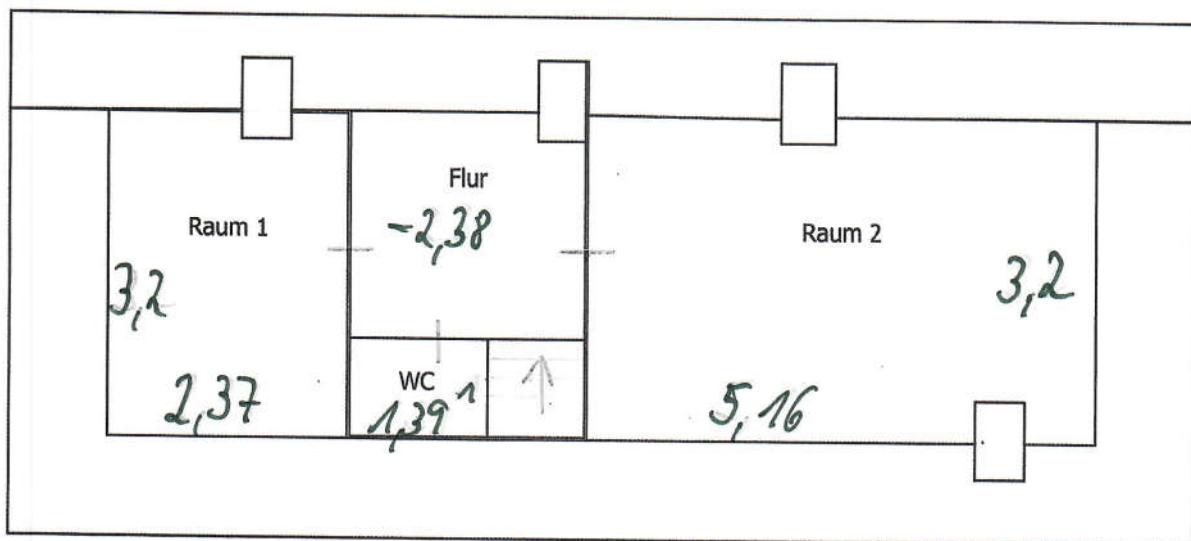
Gemeinde: Ostrohe
Kreis: Dithmarschen

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

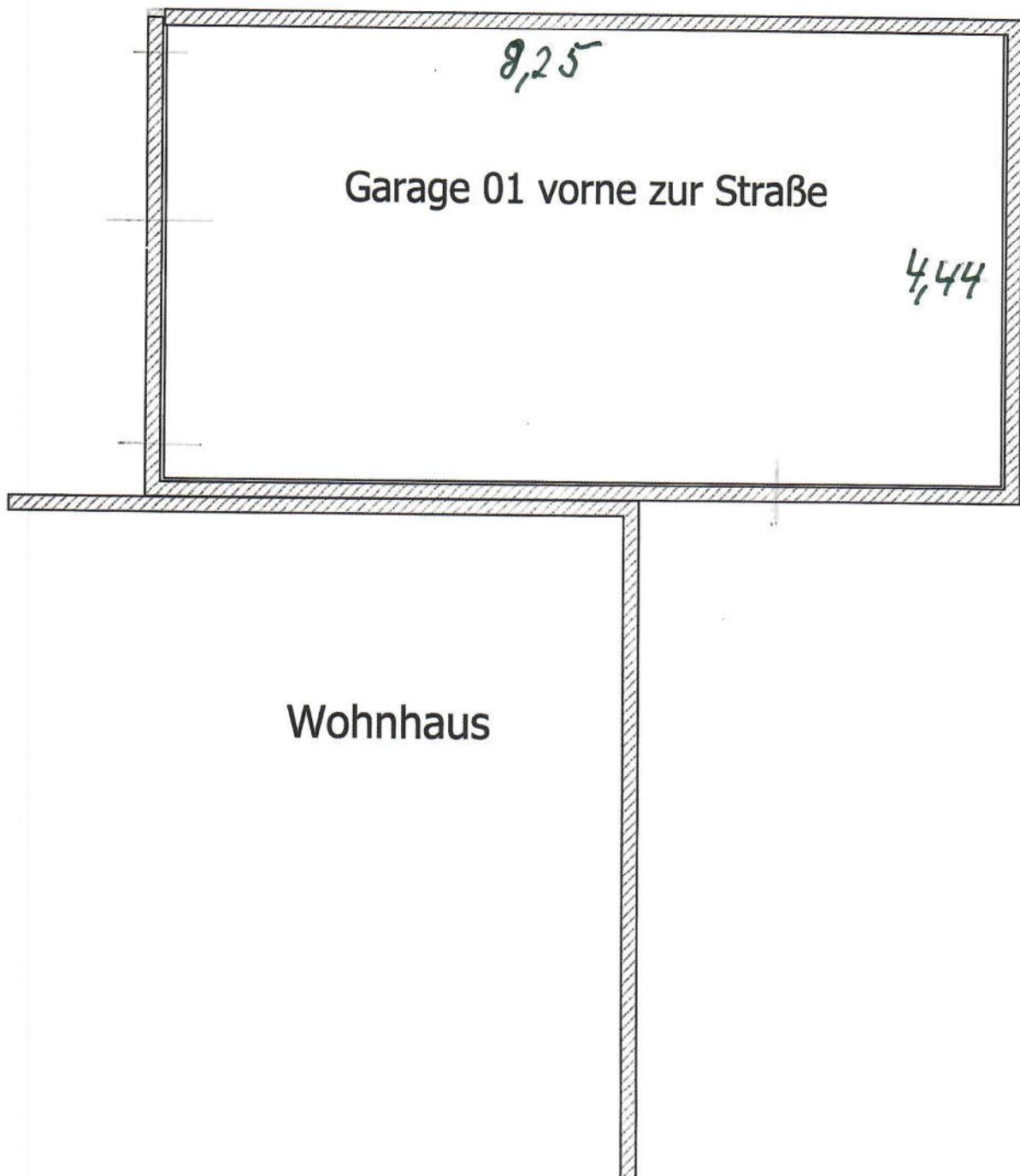




Erdgeschoss neu



Dachgeschoss
-nicht baugenehmigt-





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

nur per Email:

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4158
26.03.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
26.03.2025

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

baulastauskunft@dithmarschen.de
Zimmer 636

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 28/12, Flur 1, Gemarkung Ostrohe
Kampen 9, 25746 Ostrohe

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

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

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

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

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

60,00 €.

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

Verwendungszweck:

zu Überweisen.

FLÄCHENBERECHNUNG

ZEICHNUNG: Planung
2 Erdgeschoss

DATUM: 23.02.2010

Bezeichnung Funktion	Abmessung	GF
1.01 Kind	$0.97 * (4.000 * 3.000)$ Summe GF: 11.64 - 0.0 %	11.6400 m ² 11.64 m ²
1.02 Schlafen	$0.97 * (4.000 * 3.600)$ Summe GF: 13.97 - 0.0 %	13.9680 m ² 13.97 m ²
1.03 Wohnen	$0.97 * (0.5 * (6.850 + 5.850) * 1.000)$ $0.97 * (7.350 * 4.000)$ Summe GF: 34.68 - 0.0 %	6.1595 m ² 28.5180 m ² 34.68 m ²
1.04 Anschlussraum	$0.97 * (1.300 * 1.700)$ Summe GF: 2.14 - 0.0 %	2.1437 m ² 2.14 m ²
1.05 Arbeiten	$0.97 * (3.650 * 3.600)$ Summe GF: 12.75 - 0.0 %	12.7458 m ² 12.75 m ²
1.06 Bad	$0.97 * (3.650 * 2.200)$ Summe GF: 7.79 - 0.0 %	7.7891 m ² 7.79 m ²
1.07 Diele	$0.97 * (4.215 * 1.300)$ $0.97 * (2.120 * 4.197)$ $0.97 * (0.5 * (2.120 + 1.252) * 0.868)$ Summe GF: 15.37 - 0.0 %	5.3151 m ² 8.6315 m ² 1.4191 m ² 15.37 m ²
1.08 Küche	$0.97 * (4.005 * 2.900)$ Summe GF: 11.27 - 0.0 %	11.2661 m ² 11.27 m ²
1.09 HWR	$0.97 * (2.290 * 2.900)$ Summe GF: 6.44 - 0.0 %	6.4418 m ² 6.44 m ²
1.10 Bad neu	$0.97 * (1.600 * 2.900)$ Summe GF: 4.50 - 0.0 %	4.5008 m ² 4.50 m ²
1.11 Garage	$0.97 * (1.350 * 6.050)$ $0.97 * (8.300 * 3.650)$ Summe GF: 37.31 - 0.0 %	7.9225 m ² 29.3861 m ² 37.31 m ²
1.12 Essen	$0.97 * (3.390 * 3.125)$ Summe GF: 10.28 - 0.0 %	10.2759 m ² 10.28 m ²
1.13 Abstell / Lager	$0.97 * (3.390 * 2.750)$ Summe GF: 9.04 - 0.0 %	9.0428 m ² 9.04 m ²
	FLÄCHE:	177.18 m ²
	Wohnen: 139,87 m ² Garage : 37,31 m ²	