



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für die Grundstücke bebaut mit einem Wohnhaus, einem Wirtschaftsgebäude
mit Hofladen und einem Stallgebäude

Dorfstraße 28, 25560 Kaisborstel



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 9/25
Ortstermin	13.06.2025
Bewertungstichtag	13.06.2025
Erstellungstag	28.07.2025
Verkehrswert	525.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen	3
2. Umfang.....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen.....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	9
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	10
9.1. Baurecht.....	10
9.2. Beiträge und Abgaben	10
9.3. Baulasten	10
9.4. Denkmalschutz.....	11
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	11
9.6. Altlasten/Altstandort	11
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	11
10. Lagemerkmale	12
10.1. Großräumige Lage.....	12
10.2. Kleinräumige Lage.....	13
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1. Flächen und Maße	15
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	16
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	17
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	18
14.1. Bodenwertermittlung	20
15. Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	22
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	24
16.1. Gebäudesachwertermittlung	25
16.2. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	25
16.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	25
16.4. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	26
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
18. Verkehrswert (Marktwert)	28

Fotos 29-36

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. City Basics Kaisborstel

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	37
Anzahl der Fotos	23

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 21.03.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Kaisborstel Blatt 22 im Bestandsverzeichnis Nr. 6 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Zu bewerten sind ein Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und angrenzendem Wirtschaftsgebäude sowie ein Grundstück, auf dem ein Teil eines Stallgebäudes steht. Das angrenzende Flurstück mit dem anderen Gebäudeteil ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Eine Innenbesichtigung und das Betreten der Grundstücksflächen wurden nicht erlaubt, auch konnten keine Bauunterlagen für die Gebäude beschafft werden.

Die angegebenen Flächenangaben wurden überschlägig aus den Maßen der Flurkarte errechnet.

Die Gebäude machen nach äußerem Anschein einen gepflegten Eindruck. Angaben zum Ausbau, zur Ausstattung und Nutzung können nicht gemacht werden. Nach äußerem Anschein bewohnt die Eigentümerin das Haus selbst und bewirtschaftet auch den Hof. Außerdem befindet sich ein Hofladen innerhalb des Wirtschaftsgebäudes, der ebenfalls selbst betrieben wird. Die Stallungen sollen gemäß Angaben für die Nutztierhaltung genutzt werden.

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 9/25
Schuldnerin	, geb.

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	Kaisborstel	Blatt	22
--------------------	---------	----------------------	-------------	--------------	----

Im Grundbuch sind weitere Flurstücke verzeichnet, die jedoch nicht Gegenstand dieser Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren sind.

Hinweis: Es hat keine Innenbesichtigung der Gebäude stattgefunden und es liegen keine Bauunterlagen vor. Die Maße wurde aus der Flurkarte übernommen und die Flächen überschlägig berechnet.

Verkehrswert	525.000,00 €
--------------	--------------

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümerin		
Auftragsdatum	31.03.2025	
Auftragseingang	07.04.2025	
1. Besuchsankündigung	08.04.2025	für 28.04.2025 Termin wurde von Eigentümerin abgesagt und das Betreten des Grundstücks untersagt.
2. Besuchsankündigung	15.05.2025	für 13.06.2025
Ortstermin	13.06.2025	niemanden angetroffen
Bewertungsstichtag	13.06.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	<u>Nur Außenbesichtigung</u> Die Bewertungsgrundstücke durften nicht betreten werden und eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschlüsse oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen, denn dieser könnte nur willkürlich geraten werden und ist der Höhe nach nicht zu begründen, darauf wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Kaisborstel			Blatt	22
Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
6	1	Kaisborstel	003	11/3	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche, Dorfstraße	4.703	
		Kaisborstel	003	14/1	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße	1.399	

Im Grundbuch sind weitere Flurstücke verzeichnet, die jedoch nicht Gegenstand dieser Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren sind.

Erste Abteilung
Eigentümerin

Zweite Abteilung¹
Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 9/25); eingetragen am 25.02.2025.

Dritte Abteilung²
Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

Eigengrenzüberbauung

Das Stallgebäude befindet sich sowohl auf dem hier zu bewertenden Flurstück 14/1, als auch auf dem angrenzenden Flurstück 16/1, das zwar im selben Grundbuch verzeichnet ist, aber nicht Gegenstand dieser Bewertung ist.

Nach den Luftbildaufnahmen handelt es sich um ein ganzheitlich hergestelltes Stallgebäude ohne Unterteilung auf der Grundstücksgrenze der beiden o.g. Flurstücke. Seitens der Eigentümerin bestand bislang kein Handlungsbedarf hinsichtlich irgendwelcher Regelungen zu einem Überbau, denn die Grundstücke sind im selben Grundbuch verzeichnet, womit es sich um eine Eigengrenzüberbauung handelt. Bei einer Teilveräußerung oder - wie in diesem Fall – einer Zwangsversteigerung bestimmter in unterschiedlichen Bestandsverzeichnissen verzeichneten Grundstücke entsteht eine neue rechtliche Situation mit ggf. zukünftigen unterschiedlichen Grundstückseigentümern.

Entscheidend für die Bestandteilszuordnung des Grenzgebäudes ist, von welchem Grundstück aus die Grenzbebauung vorgenommen wurde - dieses gilt dann als Stammgrundstück.

Indizien für die maßgeblichen Absichten des Erbauers können bestimmte objektive Gegebenheiten sein, z. B. die wirtschaftliche Interessenlage, die

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Zweckbeziehung des überbauten Gebäudes und die räumliche Erschließung durch einen Zugang (vgl. BGH Urt. v. 26.4.1961, V ZR 203/59, LM BGB § 912 Nr.9 = WM 1961, 716; vgl. auch schon RGZ 169, 172, 179).

In diesem Fall sind die maßgeblichen o.g. Absichten des Erbauers nicht bekannt. Auf Grund der Erschließungssituation und der Lage des Flurstücks 14/1 an der Straße sowie der Nichtanbindung des Flurstücks 16/1 an die öffentliche Straße, wird unterstellt, dass eine baurechtliche Genehmigung für die Halle allein auf dem Flurstück 16/1 nicht genehmigungsfähig gewesen wäre, jedoch vom Bewertungsgrundstück 14/1 eine Baugenehmigung erteilt worden wäre, weshalb als Stammgrundstück nach sachverständiger Einschätzung das Flurstück 14/1 gilt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Strittigkeit Gerichte eine andere Auffassung vertreten und zu einem anderen Urteil kommen könnten.

§ 912 BGB Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.

(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.“

Demnach hat der

- Nachbar, dessen Grundstück überbaut wurde, den Überbau zu dulden und einen Anspruch auf eine sich nach dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung bemessene Überbaurente und
- der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, von dem überbaut worden ist, die Überbaurente im Voraus zu entrichten.

Das Rentenrecht ist Bestandteil des überbauten Grundstücks (§ 96 BGB). Es geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und wird gemäß § 914 Abs. 2 BGB nicht in das Grundbuch eingetragen; die Überbaurente wird jedoch im Grundbuch des Grundstücks, von dem die Überbauung ausgeht, als Reallast abgesichert. Im Übrigen finden die Vorschriften Anwendung, die für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten (§ 914 Abs. 3 BGB).

Bei KLEIBER digital heißt es zur Eigengrenzüberbauung RN 150:

„In der Praxis treten aber auch Fälle auf, in denen der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke zunächst über seine eigene Grundstücksgrenze gebaut hat (Eigengrenzüberbauung) und die Grundstücke später (z.B. durch Verkauf oder Zwangsversteigerung) unterschiedlichen Eigentümern zufallen. Auch hier gilt der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung für die Höhe der Rente. Das Recht auf Zahlung einer Rente entsteht zum Zeitpunkt der Überbauung, das Recht auf Rentenzahlung ruht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Grundstücke in unterschiedliche Hände kommen“.

Beurteilung für diesen Fall

Wie beschrieben wurde das Bewertungsgrundstück als Stammgrundstück definiert. Demgemäß bestünde eine Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente ab dem Zeitpunkt des Kaufs durch Dritte bzw. dem Zuschlag im Falle einer Zwangsversteigerung. Die Bemessung der Überbaurente bezieht sich auf die Größe der überbauten Fläche und den Bodenwert, der zum Zeitpunkt der Überbauung vorlag. Weitere Kriterien sind der nachstehenden Grafik zu entnehmen.

Überbau		
Grundbuch	Duldungspflicht	Rechtsstellung
• Überbau nicht im GB eintragungsfähig • Überbaurente kann im Grundbuch des überbauten Grundstücks zur dinglichen Sicherung eingetragen werden (§ 914 BGB)	• wenn rechtmäßig, kein Vorsatz oder keine grobe Fahrlässigkeit vorliegt • gesetzlich beschränkt auf den tatsächlichen Bestand d. Überbaus • nicht ohne Ausgleichsanspruch • wenn Überbau erhaltenswert ist (§ 912 BGB) • endet mit Beseitigung oder Ankauf d. Fläche	• Überbaurente geht allen Rechten vor (§ 914 BGB) • Anspruch verjährt nicht • fällige Rentenzahlungen verjähren in 3 Jahren Ausnahme nach § 199 Abs. 4 BGB • Rentenrecht erlischt nicht in einem Zwangsversteigerungsverfahren
▪ Anspruch auf Überbaurente bei Überbauung (§ 912 Abs. 1 BGB) ▪ Bemessung der Rente nach dem nachhaltig eingetretenen Nachteil der auf dem überbauten Grundstück entsteht, z.B. am Reinertrag des Grundstücks – anteilig bezogen auf die überbaute Fläche oder angemessene Verzinsung des überbauten Bodenwertes ▪ Maßgabe: allgemeine Wertverhältnisse zum Stichtag an dem der Überbau entstanden ist (§ 912 Abs. 1 BGB) ▪ Zahlung der Rente: jährlich vorschüssig (§ 913 Abs. 2 BGB) ▪ Wertsicherung: keine Wertsicherung möglich		

© Fischer 2019

Der mögliche Einfluss einer zu zahlenden Überbaurente erfolgt im Kapitel 17 – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

Vermutlich werden die Gebäude eigengenutzt.

Es ist nicht bekannt, ob Gebäudeteile vermietet oder verpachtet sind.

Mietverträge liegen nicht vor.

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Kein B-Plan-Gebiet. Die Einstufung für dieses Grundstück erfolgt nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) - Außenbereich. Außenbereichsgrundstücke dieser Art sind sogenannte Privilegierten-Grundstücke für die Nutzung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die Nutzungen und Bebauungen sind daher nur eingeschränkt und betriebs-spezifisch zulässig. Angaben gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Schenefeld, vom 17.07.2025.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Schenefeld, vom 10.07.2025 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.
----------------	---

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbuch-eintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer). Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 07.04.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 14.07.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen. Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
-----------	--

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 07.04.2025 wurde online ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 07.04.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.
----------------	--

Dichtheitsprüfung

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss.

In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.

Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind.

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein												
Kreis	Steinburg												
Ort und Einwohner	Kaisborstel (ca. 70 Einwohner – Stand 31.12.2023)												
Ortsbeschreibung	Kaisborstel ist eine kleine ländliche Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein. Sie liegt etwa 10 km nördlich von Itzehoe, zwischen Schenefeld und Wacken, eingebettet in die Geestlandschaft der westlichen Schleswig-Holsteinischen Vorgeest. Die Region ist landwirtschaftlich geprägt, mit weiten Ackerflächen, sanften Hügeln und Einzelhoflagen. Kaisborstel gehört zum Amt Schenefeld. Itzehoe als nächstgrößere Stadt bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs-, Kultur- und Versorgungsmöglichkeiten.												
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschluss an die A 23 über die Anschlussstellen Schenefeld oder Itzehoe-Nord – beide ca. 5 bis 10 Fahrminuten entfernt, Anbindung über Landstraße L 127, ehemals B 204 (Heide–Itzehoe).												
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr> <td>Schenefeld</td><td>4 km</td></tr> <tr> <td>Itzehoe</td><td>11 km</td></tr> <tr> <td>Wacken</td><td>9 km</td></tr> <tr> <td>Heide</td><td>40 km</td></tr> <tr> <td>Elmshorn</td><td>43 km</td></tr> <tr> <td>Hamburg-City/Flughafen</td><td>70 km</td></tr> </table>	Schenefeld	4 km	Itzehoe	11 km	Wacken	9 km	Heide	40 km	Elmshorn	43 km	Hamburg-City/Flughafen	70 km
Schenefeld	4 km												
Itzehoe	11 km												
Wacken	9 km												
Heide	40 km												
Elmshorn	43 km												
Hamburg-City/Flughafen	70 km												

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

ÖPNV	Die Buslinie 6162 verbindet Kaisborstel mit Schenefeld und Itzehoe, Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Bahnhof in Itzehoe. Kein Anschluss an den HVV, sondern Bedienung durch die Regionalbuslinien des Nahverkehrsverbunds Schleswig-Holstein (NAH.SH).
Wirtschaft	In der Gemeinde sind hauptsächlich landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Das nahegelegene Schenefeld bietet kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, während Itzehoe als wirtschaftliches Zentrum der Region größere Unternehmen, Dienstleister und Forschungsinstitute (u.a. Fraunhofer ISIT) beheimatet.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Die Dorfstraße ist die Hauptstraße des Ortes und führt durch eine locker bebaute Streusiedlung. Das Objekt befindet sich am Ende der befestigten Straße im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets in ruhiger Wohnlage, umgeben von Feldern, einzelnen Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Dorfstraße geht über in einen landwirtschaftlichen Verkehrsweg „Weg zum Geholz“ der das Grundstück Flurstück 14/1 erschließt.
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe in Schenefeld (ca. 4 km), Gymnasien, Berufsbildungszentren und weitere Schulen in Itzehoe
Versorgung	Nahversorgung in Schenefeld (Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bank, Bäcker etc.) in ca. 4 km Entfernung, großes Angebot an Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten in Itzehoe
Wohnumfeld	Bis auf 2 weitere Häuser sind keine Bebauungen im näheren Umfeld vorhanden. Überwiegend landwirtschaftliche Flächen.
Freizeit	Vielfältige Sport- und Freizeitangebote in Schenefeld und Itzehoe Regionale Rad- und Wanderwege durch die Geestlandschaft
Naherholung	Ruhige Naturumgebung mit Zugang zu Spazierwegen, Reitwegen und kleinen Gewässern wie dem Pöschendorfer Graben. Der Naturpark Aukrug ist ca. 15 km entfernt und bietet weitläufige Wander- und Erholungsgebiete. Die Flusslandschaft der Stör bei Itzehoe ist ideal für Kanufahrten und Radtouren.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<u>Flurstück 11/3</u> Unregelmäßige Form, Eckgrundstück Südöstliche Grundstückshälfte bebaut mit Wohnhaus und Wirtschaftstrakt Nordwestliche Grundstückshälfte genutzt als Gartenland/ landwirtschaftliche Fläche <u>Flurstück 14/1</u> Unregelmäßige Grundstücksform Das Grundstück ist mit einem Teil eines Stallgebäudes bebaut (ca. 192 m ²), dessen andere Teilfläche (ca. 216 m ²) sich auf dem angrenzenden Flurstück 16/1 befindet, das ebenfalls in diesem Grundbuch verzeichnet ist, aber nicht Gegenstand der Bewertung ist. Dies hat Auswirkungen auf die Wertermittlung, denn es handelt sich dabei um eine Eigengrenzüberbauung.
------------------	--

Erschließung	Die Dorfstraße ist ca. 5,00 m breit und asphaltiert, auf gegenüberliegender Straßenseite asphaltierter Gehweg. Im Bereich des Hauses ist die Straße Sackgasse, hier endet die asphaltierte Fläche, in weiterer Verlängerung betonierter 2-Spuren-Weg als landwirtschaftlicher Verkehrsweg „Weg zum Geholz“, der das Flurstück 14/1 erschließt.
Anschlüsse	Lt. Auskunft des Wasserverbandes Unteres Störgebiet erfolgt die Abwasserentsorgung über eine nicht technische Kleinkläranlage. Trinkwasseranschluss ist vorhanden. Stromanschluss vorhanden. Es ist nicht bekannt, ob das Grundstück eine Gasversorgung hat.
Befestigungen	Unregelmäßiges Kopfsteinpflaster und Feldsteine, Betonplatten
Umfriedungen	Im Bereich des 2-Spuren-Weges Mauer mit gemauerten Pfeilern, dazwischen Holz-Staketenzaun Schafdraht, Hecken, an der Westseite des Grundstücks (Flurstück 11/3) stehen hohe Laubbäume auf dem schmalen angrenzenden Flurstück 78. Zur Dorfstraße hin ca. 1,00 m hoher Wall mit Knickgehölzen, z.T. offen zur Straße.
Außenanlagen	Rasenflächen, einige Büsche, Sträucher, Laubbäume und andere Gehölze sowie Rankrosen an Gebäuden – insgesamt macht das Grundstück einen gepflegten äußeren Eindruck. Der Gartenbereich entlang der Dorfstraße im Norden ist z.T. als Nutzgarten angelegt mit Gemüseanpflanzungen, ansonsten auch hier einige Büsche, Sträucher und Rasenflächen. Im äußeren nördlichen Bereich Paddock mit Sandbefestigungen, umfriedet mit Holzlattenzaun und Schafdraht, in der Spitze des nördlichen Grundstücks Unterstand für Tiere in Holzständerkonstruktion mit verrosteter Blechverkleidung.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Flurstück11/3 bebaut mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude Flurstück 14/1 bebaut mit einem Stallgebäude, das sich zudem auf das weitere, hier nicht zu bewertende Eigenland erstreckt (Eigengrenz-überbauung).
Baujahr/Baugenehmigungen	Es liegen keine Bauunterlagen und Baugenehmigungsdaten vor. Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1900 erbaut. Auch das Wirtschaftsgebäude hat ein Alter vermutlich 80+. Das separate Stallgebäude ist nach äußerem optischen Eindruck etwa jünger oder modernisiert.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt überschlägig aus den Maßen der Flurkarte.

Wohnflächen

Für die zu bewertenden Gebäude liegen keinerlei Bauunterlagen und Zeichnungen vor.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, weshalb keine Angaben zu Raumaufteilungen oder Größen gemacht werden können.

Die Flächen werden überschlägig aus der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Dabei bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt. Bei Wohnhäusern wird ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Die Bestimmung der Wohn- und Nutzflächen ist schwierig, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und keine Bauunterlagen vorliegen. Von außen macht es den Eindruck, als ob das Dachgeschoss des Wohnhauses nicht zu Wohnzwecken genutzt oder ausgebaut ist.

Es ist ebenfalls nicht bekannt, ob das Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes wirtschaftlich genutzt wird oder werden kann.

Bruttogrundflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss	10,50 x 14,00		
	+ 7,50 x 5,50	=	188,25 m ²
Dachgeschoss	10,50 x 14,00	=	<u>147,00 m²</u>
BGF gesamt			<u>335,25 m²</u>

Wirtschaftsgebäude

Erdgeschoss	31,00 x 15,00	=	465,00 m ²
Dachgeschoss	31,00 x 15,00	=	<u>465,00 m²</u>
BGF gesamt			<u>930,00 m²</u>

	<u>Stallgebäude⁴</u>		
	Erdgeschoss	34,00 x 12,00 (i.M.)	= <u>408,00 m²</u>
Wohnflächen	<u>Wohnhaus</u>		
	Erdgeschoss	188,25 x 0,80	= 150,60 m ²
Nutzflächen	<u>Wirtschaftstrakt</u>		
	Erdgeschoss	465 x 0,80	= 372,00 m ²
	OG (ggf. Bodenraum)	465 x 0,80	= <u>372,00 m²</u>
	Nfl. gesamt		<u>744,00 m²</u>
	<u>Stallgebäude</u>		
	Erdgeschoss	408 x 0,80	= <u>326,40 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Beim Kreisbauamt Itzehoe und auch bei dem Gemeindeamt lagen keine Bauunterlagen vor und eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die Beschreibung erfolgt nach äußerem Eindruck.

Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt

Wohnhaus

Bauweise Massivbauweise, Traufenhaus mit mittlererem Traufgiebel zur Straße, verbunden mit Wirtschaftsgebäude

Fassade Rotstein, hell gefugt, unterbrochen von Putzfassaden
Portikus mit 2 Säulen – optisch ansprechende Bauweise

Dach/Dachdeckung Satteldach sowie Traufdach, Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Zinkrinnen und -abläufe

Fenster EG: Isolierverglaste Kunststofffenster
DG: Ältere, einfachverglaste Holzfenster

Haustür Kunststoffrahmentür mit Ornamentverglasung, seitlich und oberhalb verglastes Festelement, davor Aufgang, belegt mit Fliesen sowie treppenartiger Abgang in Feldsteinen bzw. Kopfsteinpflaster

Sonstiges Das Dachgeschoss scheint nicht zu Wohnzwecken ausgebaut zu sein.

Wirtschaftstrakt

Bauweise Massivbauweise, 2-geschossig

Fassade Rotstein, hell gefugt

Dach/Dachdeckung Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, vermutlich mit Trapezblecheindeckung, Zinkrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe

⁴ Das Stallgebäude hat gemäß dem Liegenschaftskataster eine Gesamtgrundfläche von ca. 408 m², davon befindet sich der südliche Gebäudeteil mit einer Größe von ca. 192 m² auf dem Bewertungsgrundstück. Die verbleibende Grundfläche von ca. 216 m² ist auf das weitere Eigenland grenzüberbaut, welches nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Fenster	An der Giebelseite zur Straße im Erdgeschoss 1 isolierverglases Kunststofffenster, darüber 2 ältere Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung. Grüne Stahlsprossenfenster mit Einfachverglasung
Türen	Im Erdgeschoss mehrere Holzbrettertüren, grün gestrichen, 2 grüne Holzeinfahrtstore, darüber Doppelflügel-Dachluken Integrierte Garage mit Stahlschwingtor
Sonstiges	Im Erdgeschoss befindet sich in einer Teilfläche ein Hofladen Weitere Nutzung des Gebäudes ist von außen nicht erkennbar. Die Rückseiten der Gebäude konnten nicht besichtigt werden aufgrund freilaufender Wachhunde und einem Betretungsverbot wg. Schweinehaltung auf dem Grundstück.

Stallgebäude

Bauweise	Teilmassive Bauweise, Rotstein, im oberen Bereich Holzdeckelschalung – vermutlich in jüngerer Zeit erneuert
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, Trapezblechabdeckung, Zinrinnen und -abläufe
Fenster	Grüne, einfachverglaste Stahl-Sprossenfenster
Türen	Grüne Holzbrettertüren
Hinweis:	Das Gebäude hat gemäß der Liegenschaftskarte eine Überdachung an der nordwestlichen Traufseite und eine giebelseitigen Zwischenbau bzw. eine Zwischenüberdachung zu einem weiteren kleinen Stallgebäude, das sich auf dem angrenzenden Flurstück 16/1 befindet, das hier nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Weiteres Nebengebäude

Befindet sich im vorderen Grundstücksbereich auf dem Flurstück 14/1, entlang des 2-Spuren-Weges. Es ist nicht in der Flurkarte verzeichnet und damit nicht katasteramtlich eingemessen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Errichtung ohne Baugenehmigung erfolgte.

Hergestellt aus unterschiedlichen Materialien – soweit ersichtlich könnte es sich um 2 Beton-Fertigaragen handeln, z.T. Kalksandstein erkennbar und Trapezbleche, Abdeckung des Gebäudes einheitlich mit Trapezblechen

Gesamtmaße ca. 16,00 x 5,00 m

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Gebäude und Grundstücksflächen konnten nur von der Straße aus besichtigt werden. Das Betreten des Hofes und eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher können keine Angaben zum Ausbau und zur Qualität der Ausstattung gemacht werden sowie zu etwaigen Mängeln, Schäden oder Instandhaltungsanstauungen. Insgesamt macht das Objekt äußerlich einen gepflegten Eindruck.
Hausbock /Schwamm	Konnte nicht festgestellt werden
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Lage ist sehr abgeschieden, es gibt kaum Durchgangsverkehr. Trotz der abgeschiedenen Lage ist ein Geräuschpegel von der nahe verlaufenden A23 deutlich wahrzunehmen.

Objektrisiken	Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, weshalb der Ausbau und Instandhaltungszustand nicht beurteilt werden kann. Dies birgt ein gewisses Risiko.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Kaufinteresse für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich beschränkt sich auf einen kleinen Käuferkreis, der an einer entsprechenden Nutzung interessiert ist. Die Gebäude machen äußerlich einen ansprechenden Eindruck und sind sehr idyllisch und einsam gelegen. Dies spricht sicherlich Naturliebhaber an. Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als eher unterdurchschnittlich beurteilt, weil für diese Art von Objekten nur ein kleiner Käuferkreis in Frage kommt.
Eigengrenzüberbauung	Das Stallgebäude befindet sich sowohl auf dem hier zu bewertenden Flurstück 14/1, als auch auf dem angrenzenden Flurstück 16/1, das zwar im selben Grundbuch verzeichnet ist, aber nicht Gegenstand dieser Bewertung ist. Nach den Luftbildaufnahmen handelt es sich um eine ganzheitlich hergestellte Halle ohne Unterteilung auf der Grundstücksgrenze der beiden o.g. Flurstücke. Seitens der Eigentümerin bestand bislang kein Handlungsbedarf hinsichtlich irgendwelcher Regelungen zu einem Überbau, denn die Grundstücke sind im selben Grundbuch verzeichnet, womit es sich um eine Eigengrenzüberbauung handelt. Bei einer Teilveräußerung oder - wie in diesem Fall – einer Zwangsversteigerung bestimmter in unterschiedlichen Bestandverzeichnissen verzeichneten Grundstücke entsteht eine neue rechtliche Situation mit ggf. zukünftigen unterschiedlichen Grundstückseigentümern.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle, die eigengenutzt wird. Objekte dieser Art werden in der Regel selbstgenutzt und nicht als Kapitalanlage angesehen, daher ist das Sachwertverfahren das maßgebliche Bewertungsverfahren und damit verkehrswertbestimmend.

Das Ertragswertverfahren wird in diesem Fall nicht angewendet, weil keine Informationen über nutzbare und vermietbare Flächen vorliegen. Es ist nicht bekannt, ob das Dachgeschoss des Wohnhauses wohnwirtschaftlich genutzt wird und genutzt werden kann. Auch beim Wirtschaftsgebäude ist nicht erkennbar, wie die tatsächliche Nutzung ist, welche Größe der Hofladen einnimmt und wie und ob das Obergeschoss nutzbar ist.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Beide Grundstücke befinden sich im Außenbereich gem. §35 BauGB.

Flurstück 11/3

Das Flurstück hat eine Größe von 4.703 m².

Gemäß vorliegendem Bestandverzeichnis aus dem Liegenschaftskataster teilt sich die Fläche wie folgt auf:

Teilfläche 1: 2.868 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Teilfläche 2: 1.835 m² Grünland

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Kaisborstel
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 35 BauGB
Bodenrichtwertnummer	048BM035
Bodenrichtwert	30 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	1.500 m ²

Teilfläche 1

Die Gebäude- und Freifläche verfügt über eine Größe von 2.868 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 1.500 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt			
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter			
Formel = $7,492 \times \sqrt[3]{0,72}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
1.500 m ²	30 €/m ²	2.868 m ²	25 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $25 \text{ €/m}^2 / 30 \text{ €/m}^2 = 0,83$

Bodenwert Teilfläche 1: $2.868 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,83 =$ rd. 71.400 €

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Kaisborstel
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 35 BauGB
Bodenrichtwertnummer	048LG001 / 048LA001
Bodenrichtwert	1,80 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Grünland

Teilfläche 2

Die Grünfläche verfügt über eine Größe von 1.835 m². Der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert für Grünland wird mit dem Faktor 5 multipliziert wegen der Hausnähe und der Nutzung als Gartenland.

Bodenwert Teilfläche 2: $1.835 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ €/m}^2 \times 5 = \text{rd.}$ 16.500,00 €

Bodenwert Flurstück 11/3 $71.400 \text{ €} + 16.500 \text{ €} = \text{rd.}$ **88.000,00 €**

Flurstück 14/1

Das Flurstück hat eine Größe von 1.399 m² und ist gemäß vorliegendem Bestandverzeichnis aus dem Liegenschaftskataster eingestuft als Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft.

Das Grundstück ist von der Straße erschlossen und bebaut mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Üblicherweise wird als Bodenwert für solche Flächen im Mittel das 7-fache des Bodenwertes für Grünland zugrunde gelegt. Alternativ könnte 50% (Faktor 0,5) des Bodenrichtwertes für Wohnbebauung für die Berechnung angehalten werden. Der volle Bodenrichtwert für eine Wohnbebauung wird nicht angenommen, da die Möglichkeit der Wohnbebauung im Außenbereich sehr eingeschränkt ist und an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist.

Vergleich der Bodenwerte

Grünland Faktor 7:	1,80 €/m ² x 7	=	12,60 €/m ²
Wohnbebauung Faktor 0,5:	30 €/m ² x 0,5	=	15,00 €/m ²

Diese beiden Werte liegen dicht beieinander. Für diese Bewertung werden 14 €/m² zugrunde gelegt.

Bodenwert Flurstück 14/1 1.399 m² x 14 €/m² = rd. 20.000 €

15. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Wohnhaus
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter der Gebäude: >80 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0 Punkte – weil, nicht bekannt
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 30 Jahre

- Objektart: Wirtschaftsgebäude
- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre (Modellansatz)
- Alter der Gebäude: >80 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad: 0 Punkte – weil, nicht bekannt
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 20 Jahre

- Objektart: Schweinestall
- Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
- Alter der Gebäude: K. A.
- Berücksicht. Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Das Baujahr der 3 Gebäude ist nicht bekannt – vermutlich sind sie älter als 40, 60 oder 80 Jahre (vgl. oben). Damit ist die rechnerische Restnutzungsdauer bereits überschritten. Aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und des vorgefundenen Zustands nach äußerem Anschein wird die Restnutzungsdauer geschätzt und angehalten für

- das Wohnhaus zu: 30 Jahre
- das Wirtschaftsgebäude zu: 20 Jahre
- das Stallgebäude zu: 15 Jahre

⁵ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen. Weil das Gebäude nicht besichtigt werden konnte, müssen gewisse Annahmen getroffen werden, die nach äußerem Anschein auf die jeweilige Bauweise schließen lassen. Z.B. ist es nicht bekannt, ob das Wohnhaus unterkellert ist oder evtl. ein teilkeller vorhanden ist. Bauzeittypisch könnte ein niedriger Kartoffelkeller o.ä. vorhanden sein. Das Dachgeschoss macht einen nicht oder minderwertig ausgebauten Eindruck, weshalb der Gebäudetyp ohne ausgebautem Dachgeschoss gewählt wird. Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt. Erfahrungsgemäß entspricht bei Gebäuden dieser Altersklasse der Ausstattungsstandard der Stufe 2, wenn nicht umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Dies kann aufgrund nicht stattgefundener Innenbesichtigung nicht beurteilt werden und ist von außen nicht ersichtlich. Inwiefern das Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes nutzbar ist, kann nicht beurteilt werden. Falls es nutzbar ausgebaut wurde, ist es höherwertiger als reiner Bodenraum. Aus diesem Grund erfolgt ein Abschlag auf den u.g. Kostenkennwert von 25% (Faktor 0,75).

- 1.22 – Wohnhaus
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Ausstattungsstandard 2 (von 1-5)
- Kostenkennwert 650 €/m²
- Bruttogrundfläche (BGF) 335 m²

- 16.1/16.2 – Wirtschaftsgebäude
- 2-geschossig
- Ausstattungsstandard 3 (von 3-5)
- Kostenkennwert 450 €/m² - gemittelt
- Angepasster Kostenkennwert (s. oben): $450,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 338,00 \text{ €/m}^2$
- Bruttogrundfläche (BGF) 930 m²

⁶ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

- 18.3.2 – Stallgebäude (hier Anahme Schweinestall)
- 1-geschossig
- Ausstattungsstandard 3
- Kostenkennwert für Baukonstruktion und technische Anlagen 415 €/m²
- Größenzuschlag bis 750 m² = 1,2 fach: 415 €/m² x 1,2 = rd. 500,00 €/m²
- Einschl. Baunebenkosten von 12 %
- Bruttogrundfläche (BGF) 408 m²

16.1. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Wohnhaus	Wirtschaftstrakt	Stallgebäude
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60	40
wirtsch. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	30	20	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	63	67	63
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	650	338	500
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2025	Faktor	1,886	1,886	1,886
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.226	637	943
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	335	930	408
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	410.710	592.410	384.744
Alterswertminderung linear in Euro	€	-258.747	-396.915	-242.389
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	151.963	195.495	142.355
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)				
vorläufige Gebäudesachwerte	€	151.963	195.495	142.355
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	489.813		

16.2. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu

20.000,00 €

16.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert Flurstück 11/3	88.000,00 €
Bodenwert Flurstück 14/1	20.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	489.813,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	20.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	617.813,00 €

16.4. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzielttem Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Für landwirtschaftliche Hofstellen liegen keine Sachwertfaktoren vor.

Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung in freier Schätzung. Die Hofstelle liegt recht abgeschieden in ruhiger Lage, weshalb man auf ein motorisiertes Fahrzeug angewiesen ist. Diese ruhige Lage bevorzugen aber auch viele Menschen, weil sie die Abgeschiedenheit mögen und auf dem Hof ihre Interessen ausleben können. Z.B. wäre das Objekt für die Hobbytierhaltung geeignet. Der Hof hat eine bestimmte Ausrichtung mit Stallungen und Hofladen. Dieses Konzept ist sehr individuell und die Lage ist recht abgeschieden. Verkäufer derartiger Grundstücke müssen mit längeren Vermarktungszeiten rechnen und vermutlich Preisabschläge einkalkulieren. Auch die Situation mit der Eigengrenzüberbauung könnte in einem Verkaufsfall an Dritte zu Auseinandersetzungen führen. Zudem birgt der unekannte Zustand insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren ein erhöhtes Risiko, weshalb zusammenfassen ein Abschlag auf den Sachwert angehalten wird in Höhe von 15% (Faktor 0,85).

Angepasster Sachwert: $617.813,00 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } 525.000,00 \text{ €}$

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben zum Ausbau- und Erhaltungszustand gemacht werden. Es wird von einem baultersgerechten Zustand ausgegangen.

Es erfolgen keine Abzüge für evtl. Mängel und Schäden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Objekten dieser Größe mit diesem Gebäudebestand durchaus größerer Reparatur- und Instandhaltungsbedarf bestehen könnte.

Einfluss der Eigengrenzüberbauung

Im Kapitel 8.1 wurde die Grenzüberbauung des Stallgebäudes beschrieben und auf einen möglichen Werteinfluss hingewiesen.

Der Bodenwert wurde im Kapitel 14.1 des Gutachtens ermittelt. Aktuell wurde er in dieser Region für dieses Flurstück bestimmt zu 14 €/m². Der Wert gilt nur, wenn es sich um ein bebautes Außenbereichsgrundstück handelt.

Der Zeitpunkt der Überbauung ist nicht bekannt, weil keine Gebäudeunterlagen in der behördlichen Bauakte vorhanden waren.

Um die Höhe einer möglichen Überbaurente dennoch zu bestimmen, wird hilfsweise eine Berechnung mit einem Bodenwert in Höhe von 10 €/m² vorgenommen. Die Berechnung erfolgt mit einem Zinssatz von 3%.

Größe der überbauten Fläche ca.	216 m ²
Zinssatz:	3%
Bodenwert	10,00 €/m ²
Rentenzahlung	Jährlich vorschüssig

$$216 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 2.160 \text{ €} \times 3\% = 64,80 \text{ €}$$

Die mögliche Rente in Höhe von lediglich ca. 65 € wirkt sich damit nicht wertmindernd auf den Wert der Immobilie aus.

18. Verkehrswert (Marktwert)

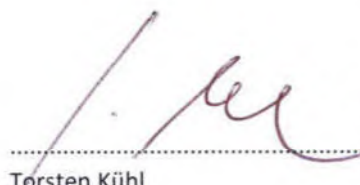
Die Wertermittlung für die Grundstücke, bebaut mit einem Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und einem Teil eines Stalles, eingetragen im Grundbuch von Kaisborstel Blatt 22, erfolgte über das Sachwertverfahren und über den mittelbaren Vergleich über Bodenrichtwerte.

Objekte dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet. Es wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung und auch der nicht vollständigen Außenbesichtigung durchaus ein abweichender Wert ergeben könnte.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

525.000,00 €

(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro)


Torsten Kühl



Uetersen, 28.07.2025 tk/kk



1.

Südansicht Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude



2.

Dito mit Weg



3.

Ansicht aus der Ferne



4.

Eingangsbereich Wohnhaus



5.

Nordostansicht



6.

Dito nah



7.

Wirtschaftsgebäude Ostansicht



8.

Wirtschaftsgeb. Nordostansicht



9.

Nordansicht Wirtschaftsgebäude



10.

Dito - Teilbereich



11.

Dito



12.

Teilbereich Hofladen



13.

Eingang Hofladen



14.

Straßenansicht mit Stallgebäude



15.

Flurstück 14/1 mit Teil-Stallgebäude



16.

Dito



17.

Dito



18.

Gartenland Flurstück 11/3



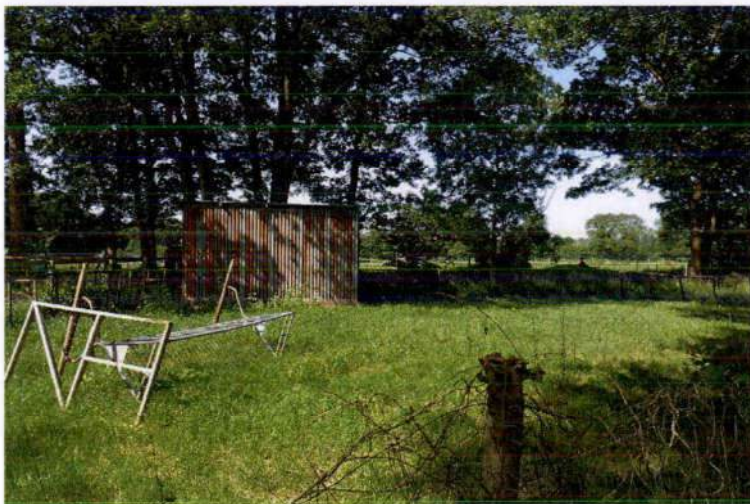
19.

Dito



20.

Flst. 11/3 nördlicher Teilbereich



21.

Unterstand /Schuppen



22.

Paddock



23.

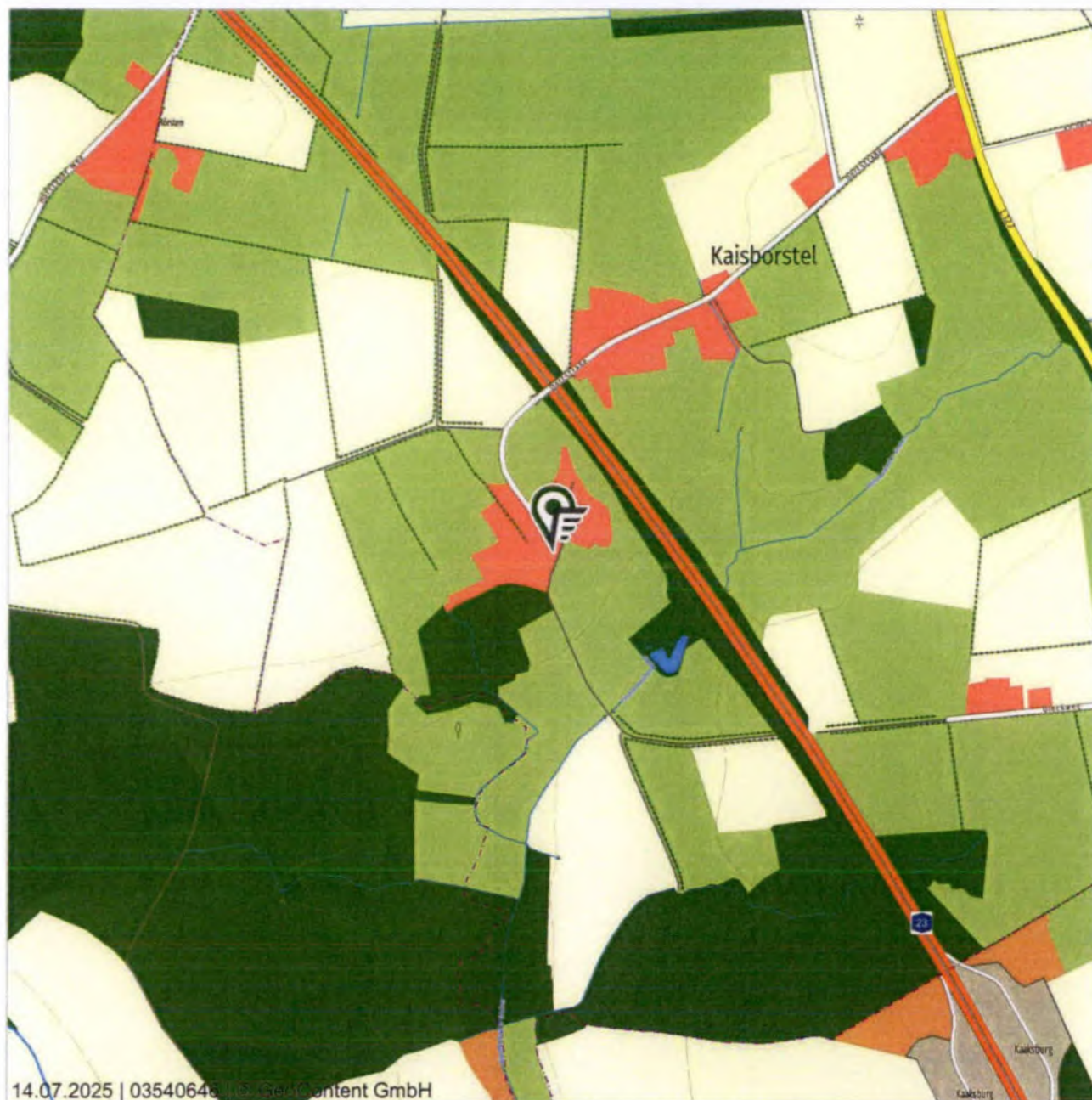
Links Flurstück 11/3

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25560 Kaisborstel, Dorfstr. 28



geoport



14.07.2025 | 03540646 | GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.03.2025

Flurstück: 11/3 und weitere
Flur: 3
Gemarkung: Kaisborstel

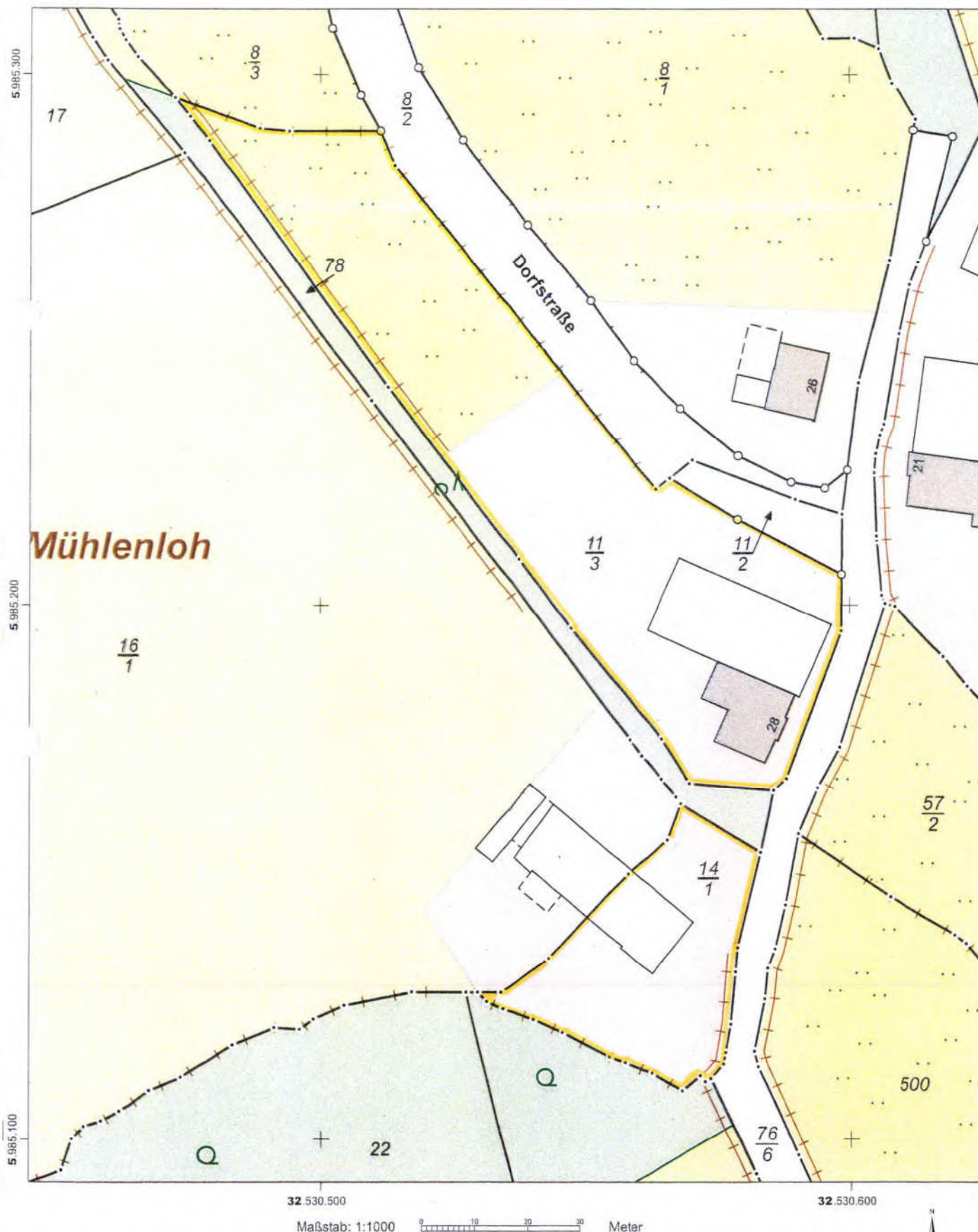
Gemeinde: Kaisborstel
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



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

Basics - Landkreis (Gemeinde)

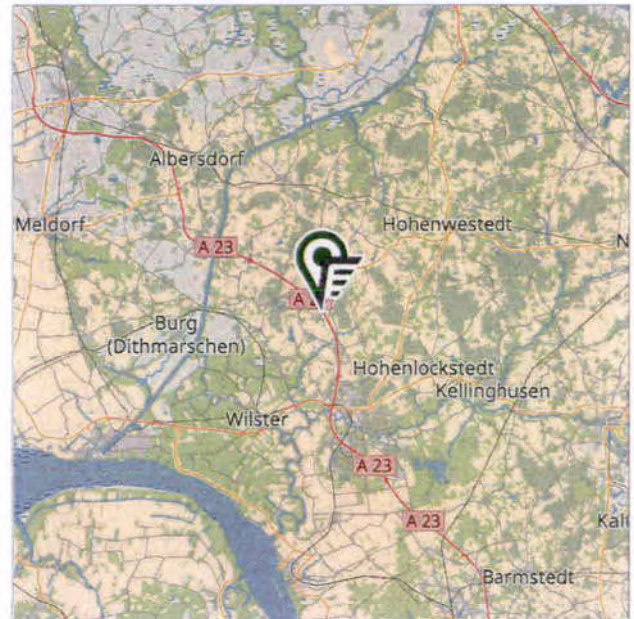
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (74)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25560
Gemeindeschlüssel	01061048

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

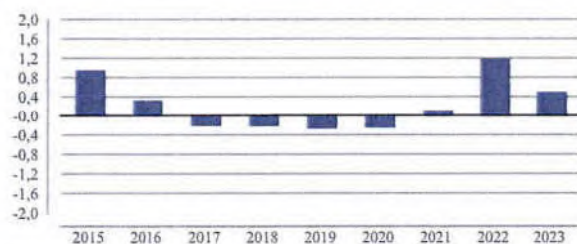
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

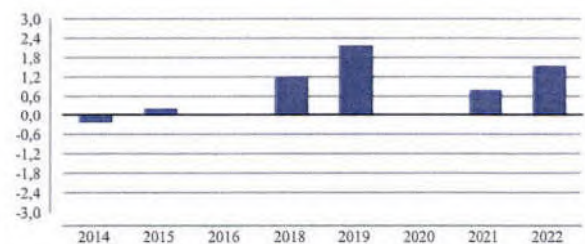
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



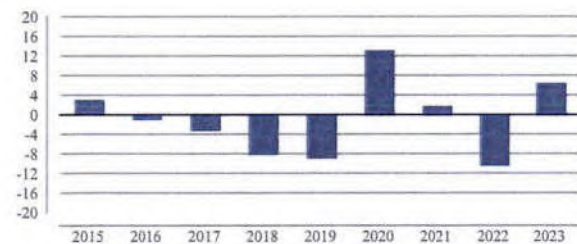
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025