106

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

AZ 14 K 19/23
7. März 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend den Bodenwert des mit einer Biogasanlage bebauten Grundstücks in
Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025:

5.000 €

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungs-stichtag / Qualitätsstichtag	14.01.2025
Ortsbesichtigung	14.01.2025
Grundstücks-daten	Gemarkung Seth, Flur: 9; Flurstück(e): 124; Grundbuch von Seth, Blatt 943, Größe: 792 m².
postal. Anschrift	Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth
Eigentümer	aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.
Hinweis	In dieser Wertermittlung wird nur der Bodenwertanteil für das Grundstück (Flurstück 124) ermittelt. Die Biogasanlage, welche auf dem Bewertungsgrundstück errichtet ist, ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Biogasanlage bebaut. Diese dient der Biogaserzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen und Gülle und der Biogasverwertung in zwei Blockheizkraftwerk-Anlagen zur gekoppelten Strom- und Wärmeerzeugung. Der erzeugte Strom wird eingespeist in das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Gem. vorliegendem Gutachten über den Verkehrswert der Biogasanlage vom 20.09.2024 wird für die Biogasanlage eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren angesetzt, da sich der Vergütungszeitraum gem. EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) auf 20 Jahre zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme beläuft. Das Jahr der Inbetriebnahme war 2011. Für diese Wertermittlung des Bodenwertes zum Stichtag 14.01.2025 wird eine Restnutzungsdauer der Biogasanlage mit rd. 7 Jahren (bis zum 31.12.2031) angesetzt.
Nutzer	Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht. Die Biogasanlage wird familienintern betrieben. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.
Objekt-beschreibung	Das Bewertungsgrundstück wird als Standort für eine Biogasanlage genutzt. Aufgrund der Lage im Außenbereich (planungsrechtlich gilt § 35 BauGB) ist die Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Wertermittlungsstichtag in einem nutzungsentsprechenden Zustand.
Ermittelte Werte	Bodenwert: 5.000 €
	Verkehrswert (Marktwert): 5.000 €

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 4 Anlagen mit 7 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den Bodenwert des bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth, Grundbuch von Seth, Blatt 943.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0	**Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung**	**4**
1	**Allgemeine Angaben**	**7**
2	**Grundstücksbeschreibung**	**8**
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließungszustand	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuchliche Belange	11
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehördl. Beschränkungen oder dgl.	12
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.5	derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
2.5.1	Zubehör	14
3	**Grundstücksbeschreibung**	**15**
3.1	Bauliche Anlagen	15
3.2	Außenanlagen u.ä.	15
4	**Verkehrswertermittlung**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenwert des Bewertungsobjektes	17
4.3.2	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.4	Verkehrswert (Marktwert)	21
5	**Literaturverzeichnis**	**22**
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**23**

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In dieser Verkehrswertermittlung wird der Bodenwert für das Grundstück Ruhlo in Seth (Flur 9, Flurstück 124, Gemarkung Seth) ermittelt, welches mit einer Biogasanlage für die Verwertung nachwachsender Rohstoffe und Gülle bebaut ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dieser Wertermittlung nur der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 124) ermittelt wird. Die bestehenden baulichen Anlagen (Biogasanlage) auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Der Verkehrswert der Biogasanlage wurde separat ermittelt. Hierfür liegt dem Sachverständigen ein Verkehrswertgutachten vom 20.09.2024 vor.

Gem. Anlagen des Gutachtens vom 20.09.2024 liegt eine Baugenehmigung vom 15.10.2010 vor für den Neubau einer Biogasanlage auf dem Bewertungsgrundstück mit Bandtrockner sowie eines Gülleendlagers mit Gasspeicher. Weiter liegt ein Ergänzungsbescheid vom 17.02.2011 vor und eine Baugenehmigung vom 08.08.2014 für die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage. Die Anlage wurde als privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 BauGB genehmigt; sie steht in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem benachbarten landwirtschaftlichem Betrieb.

Der Ertragswert beläuft sich gem. Verkehrswertgutachten vom 20.09.2024 auf 191.000 €. Als Restnutzungsdauer wurden 8 Jahre für die Biogasanlage bis zum 31.12.2031 angesetzt. Im Gutachten der Biogasanlage werden Kosten für den Rückbau der Anlage mit rd. 60.000 € angegeben. Möglicherweise stehen demgegenüber Schrotterlöse in Höhe von ca. 8.000 €. Die Rückbaukosten sind im Gutachten der Biogasanlage aber nicht in Abzug gebracht worden, da sich nach Ablauf der Restnutzungsdauer eine Nachnutzung wesentlicher Teile der Biogasanlage als Lager o.ä. ergeben würde.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass nach Ablauf der Restnutzungsdauer der Biogasanlage (31.12.2031) eine Rückbauverpflichtung besteht für die baulichen Anlagen (Biogasanlage) und die versiegelten Flächen auf dem Bewertungsgrundstück. Dies entspricht den Auflagen der Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg, welche auf dem Bewertungsgrundstück ruht (s. Punkt 2.4.2). Kosten für den Rückbau der Anlage sind dementsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen. Würde man allerdings diese Kosten als Abschlag auf den in diesem Gutachten ermittelten Bodenwert in Ansatz bringen, würde sich ein negativer Wert ergeben, der nicht verkehrsfähig wäre. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird bei einem Erwerb die erforderlichen Rückbaukosten mit den erzielbaren Erträgen der Biogasanlage verrechnen. In dieser Wertermittlung werden daher keine Kosten für den Rückbau der Biogasanlage berücksichtigt, dies müsste bei der Ertragswertermittlung der Biogasanlage geschehen.

Nach Ablauf der Restnutzungsdauer der vorhandenen Biogasanlage ist eine separate Genehmigung und Betrieb einer Biogasanlage aufgrund der Außenbereichslage gem. § 35 BauGB nicht möglich. Eine Genehmigungsfähigkeit bestünde nur, wenn die Biogasanlage mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Hof verknüpft ist.

Inwieweit sich zukünftig eine derartige Konstellation ergibt, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch als unwahrscheinlich anzunehmen, weshalb eine Nachfolgenutzung des Bewertungsgrundstücks als Grünfläche o.ä. angenommen wird.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag entspricht.

Die Objekt-/Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Objekt-/Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigefügt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektenaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvor-

haben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

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

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.
Auftrag erhalten am:	11. November 2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	- Baugesetzbuch - einschlägige Fachliteratur - Wertermittlungsrichtlinien - Wertermittlungsverordnung - Grundbuchauszug tlw. - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft über Anliegerbeiträge - Auskunft über evtl. bestehende Baulasten - Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten - Gutachten über den Verkehrswert der Biogasanlage vom 20.09.2024 - Auskunft des Gutachterausschusses - Bodenrichtwerte, Marktberichte - Fotos, örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zu ständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.
Wertermittlungsstichtag:	14.01.2025
Qualitätsstichtag:	14.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.01.2025

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurfeinschreiben vom 18.12.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 14.01.2025 in Kenntnis gesetzt. Beim Ortsbesichtigungstermin war die Betreiberin der Biogasanlage anwesend, so dass ein Zutritt zum Bewertungsgrundstück ermöglicht wurde.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Betreiberin der Biogasanlage der Unterzeichner Dipl.-Ing. Ole Rintelen

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde:	Seth (ca. 1.892 Einwohner)
Kreis:	Kreis Segeberg (ca. 287.158 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2024

Lage:	Die Gemeinde Seth, zugehörig zum Amt Itzstedt, liegt im Kreis Segeberg des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Seth liegt ca. 15 km südwestlich von Bad Segeberg, ca. 15 km nordwestlich von Bad Oldesloe und ca. 40 km nördlich von Hamburg entfernt. Das zu bewertende Objekt befindet sich außerhalb von Seth innerhalb einer sogenannten Splittersiedlung; ca. 2,5 km nordwestlich des Zentrums von Seth in Außenbereichslage i.S.d. § 35 BauGB.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Wohngebäude. Ansonsten ist die Umgebung durch Acker- und Grünflächen etc. geprägt.
Immissionen:	Ortsübliche Lärm- /Geruchsimmissionen durch die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe. Ansonsten konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.
Topographische Grundstückslage:	größtenteils eben
Überbau:	Die Anlagenteile der Biogasanlage befinden sind tlw. auf dem angrenzenden Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstück 125) bzw. auf beiden Grundstücken (Flurstücke 124 und 125). Es handelt sich hierbei angenommen um einen entschuldigten Überbau. Es wird angenommen, dass der Überbau für den Fortbestand der unterstellten Restlaufzeit der Biogasanlage, auch aufgrund der Geringfügigkeit einer möglichen Überbaurente, unentgeltlich geduldet wird.

Infrastruktur:	Nicht vorhanden in der Außenbereichslage; Kindertagesstätte und Grundschule in Seth, weiterführende Schulen in Bad Segeberg oder Bad Oldesloe vorhanden. Diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung oder den umliegenden Orten gegeben.
Geschäfte für den täglichen Bedarf:	in ca. 4 km (Sievershütten)
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	Die Autobahn A 7 (Hamburg – Flensburg) mit der Autobahnanschlussstelle „Kaltenkirchen“ liegt ca. 20 km westlich des Bewertungsgrundstücks; die Autobahn A 21 mit der Autobahnanschlussstelle „Leezen“ liegt ca. 15 km östlich des Bewertungsgrundstücks. Die B 432 (Norderstedt-Scharbeutz) ist in ca. 5 km zu erreichen. - Bushaltestelle ca. 1,5 km entfernt - Bahnhof Bad Segeberg, Bad Oldesloe oder Kaltenkirchen ca. 15 - 20 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht an eine Straße.
Hinweis:	Das Bewertungsgrundstück wird über das angrenzende Flurstück 125 zur Straße "Ruhlo" erschlossen. Ein Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht sind grundbuchlich über Grunddienstbarkeiten abgesichert.
Abmessungen Grundstück b/t:	i. M. ca. 40 x 20 m

Grundstücksgröße insgesamt: 792 m²

Anmerkung:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	ortsüblich ausgebaute Straße mit Anlieger- / landwirtschaftlichem Verkehr
Straßenausbau:	- Fahrbahn asphaltiert, tlw. Schotter/Sand o. ä. - kein Geh- und Fahrradweg
Höhenlage zur Straße:	Bewertungsgrundstück grenzt nicht an eine Straße, Höhenlage normal zu den anliegenden Grundstücken.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	angenommen nutzungsentsprechend vorhanden
Grenzverhältnisse:	Überbau an der westlichen und nordwestlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist grenznah ein Stallgebäude des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Seth, Blatt 943 (Abruf vom 07.11.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:	
Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Seth, Flur 9, Flurst. 124; Gebäude- und Freifläche, Ruhlo; Größe: 792 m²
Lfd. Nr. 2 zu 1:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Seth Blatt 356 BV Nr. 16; Abt. II Nr. 15
Lfd. Nr. 3 zu 1:	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an den Grundstücken Seth Blatt 356 BV Nr. 3, 7, 8 und 16; Abt. II Nr. 16.
Erste Abteilung:	
Lfd. Nr. 1:	aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.
Zweite Abteilung:	
Lfd. Nr. 1 - 2:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 19/23); eingetragen am 20.07.2023.
Anmerkung:	Eintragungen in Abteilung II und III dieses Grundbuchblattes werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis unter lfd.-Nrn. 2zu1 und 3zu1 sichern die ordnungsgemäße Erschließung und Nutzung des Bewertungsgrundstücks und werden daher als wertneutral für eine übliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks bewertet.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), außer den aufgeführten, sind nach meinen Recherchen, nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehördl. Beschränkungen oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. schriftlicher Auskunft vom 21.11.2024 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist für das Bewertungsgrundstück folgende Baulast im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg eingetragen: Baulastenverzeichnis von Seth, Baulastenblatt: 6986, lfd. Nr. 1: Der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichtet sich, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen, eingetragen am 06.10.2010. Hinweis: Die o.g. Baulasteintragung besagt die Rückbauverpflichtung der baulichen Anlagen der Biogasanlage nach Aufgabe der zulässigen Nutzung.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	nicht geprüft

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Itzstedt per Email vom 22.11.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 Baugesetzbuch bewertet.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), faktisches Bauland für die Dauer der genehmigten, privilegierten Nutzung gem. § 35 BauGB.

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Itzstedt vom 28.11.2024 ist der Zugang von dem Bewertungsgrundstück zu einer öffentlichen Straße gesichert durch das eingetragene Überwegungs- und Leitungsrecht über das Grundstück Seth Flur 9 Flurstück 125 zur Straße "Ruhlo". Es handelt sich dabei um eine Gemeindestraße.

Das Bewertungsgrundstück unterliegt nicht dem Erschließungsbeitragsrecht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB).

Das Grundstück liegt im Außenbereich, daher sind keine Straßenausbaubeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit einer Ortssatzung für die Herstellung, den Ausbau und Umbau sowie die Erneuerung von Straßen und ihren Einrichtungen zu entrichten.

Es sind keine Anschlussbeiträge nach den Bestimmungen des KAG in Verbindung mit einer Ortssatzung für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage, der Schmutzwasserbeseitigungsanlage und der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zu entrichten oder zu erwarten.
Das Grundstück ist nicht an die Trinkwasserversorgungsanlage sowie an die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Biogasanlage bebaut. Diese dient der Biogaserzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen und Gülle und der Biogasverwertung in zwei Blockheizkraftwerk-Anlagen zur gekoppelten Strom- und Wärmeerzeugung. Der erzeugte Strom wird eingespeist in das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Gem. vorliegendem Gutachten über den Verkehrswert der Biogasanlage vom 20.09.2024 wird für die Biogasanlage eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren angesetzt, da sich der Vergütungszeitraum gem. EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) auf 20 Jahre zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme beläuft. Das Jahr der Inbetriebnahme war 2011. Für diese Wertermittlung des Bodenwertes zum Stichtag 14.01.2025 wird eine Restnutzungsdauer der Biogasanlage mit rd. 7 Jahren (bis zum 31.12.2031) angesetzt.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht. Die Biogasanlage wird familienintern betrieben. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

2.5.1 Zubehör

Die ggf. auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen landwirtschaftlichen Maschinen / Fahrzeuge oder als Zubehör anzunehmenden Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. In dieser Wertermittlung wird nur der Bodenwert ohne die baulichen Anlagen sowie Zubehör o.ä. bewertet.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Bauliche Anlagen

(gem. Angaben im Verkehrswertgutachten vom 20.09.2024 über den Verkehrswert der Biogasanlage)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich verschiedene Bauteile, die für die Erzeugung von Biogas sowie der Verwertung des gewonnenen Biogases zur Erzeugung von Elektroenergie und Wärmeenergie erforderlich sind. Vorhanden ist eine Siloanlage, Feststoffeintrag Huning (18m³), vier stehende Stahlbehälter als Fermenter (Volumen: 1 x ca. 205 m³, 3 x ca. 115 m³), ein Gärrestlager (monolitischer Betonbehälter mit ca. 1.100 m³ Faulraumkapazität und Gasspeichervolumen von je ca. 200 m³), ein Gärrestlager (ca. 2.000 m³ Lagerkapazität, nicht in Betrieb), eine Blockheizkraftwerkanlage mit einer installierten Leistung von 190 kW und eine Blockheizkraftwerkanlage mit einer installierten Leistung von 250 kW sowie Trafoanlage, Netzübergabepunkt und redundante Gasverbrauchseinrichtung (Fackelanlage).

Hinweis: Teile der baulichen Anlagen befinden sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 124) sondern ganz oder teilweise auf dem benachbarten Flurstück 125. Ein Gebäudeteil ist teilweise abgebrannt. Die vorgenannten Angaben stammen aus dem Gutachten vom 20.09.2024 und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In dieser Wertermittlung wird nur der Bodenwertanteil unter Annahme der Nutzung der Biogasanlage, aber ohne den Wert der baulichen Anlagen, bewertet, sowie die Folgenutzung nach Ablauf der Restnutzungsdauer der Biogasanlage..

3.2 Außenanlagen u.ä.

Außenanlagen:	- tlw. Bewuchs, Erde o.ä. - tlw. befestigte, betonierte Flächen
Einfriedung:	nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsgrundstück wird als Standort für eine Biogasanlage genutzt. Aufgrund der Lage im Außenbereich (planungsrechtlich gilt § 35 BauGB) ist die Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Wertermittlungsstichtag in einem nutzungsentsprechenden Zustand.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend den Bodenwert des mit einer Biogasanlage bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth

Gemarkung Seth

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
9	124	792 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 792 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens / Bodenrichtwerte, soweit vorhanden, zu ermitteln.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dieser Wertermittlung nur der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück ermittelt wird. Hierfür wird unterstellt, dass die auf dem Bewertungsgrundstück bestehende Biogasanlage noch rd. sieben Jahre (bis 31.12. 2031) in Betrieb ist und danach die vorhandenen baulichen Anlagen der Biogasanlage zurück gebaut werden müssen (Rückbauverpflichtung). Danach wird eine Nutzung als landwirtschaftliche Grünfläche o.ä. angenommen.

Die Kosten für den Rückbau werden in dieser Bodenwertermittlung nicht in Abzug gebracht, da angenommen wird, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer / Erwerber die Rückbaukosten mit dem Ertragswert der Biogasanlage verrechnen wird. Ein Abzug der Rückbaukosten vom reinen Bodenwert würde einen negativen Wert ergeben und das Grundstück wäre damit nicht verkehrsfähig.

Zunächst wird der nutzungsabhängige Bodenwert für das fiktiv bebaute Grundstück mit der Biogasanlage für die unterstellte Restnutzungsdauer der Biogasanlage ermittelt.

Zusätzlich müssen Abweichungen der tatsächlichen Bebauung eines Grundstücks (nutzungsabhängiger Bodenwert) von dem rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Maß der baulichen Nutzung (i.S. des § 6 Abs. 2 ImmoWertV) berücksichtigt werden. Die Abweichungen werden als Wertvorteil bzw. Wertnachteil als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nachträglich berücksichtigt.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich nicht möglich ist da sich das Bewertungsgrundstück in Außenbereichslage befindet und nach § 35 BauGB beurteilt wird und die bestehende Baugenehmigung im Zusammenhang mit der benachbarten Hofstelle erfolgt ist. Eine Baugenehmigung für das Bewertungsgrundstück ohne den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und bei unterschiedlichen Eigentümern wird daher als unwahrscheinlich erachtet, auch für Zwecke der Lagerung o.ä.. (s. Ausführungen unter Punkt 0 dieser Wertermittlung). Daher wird der Bodenwert, nach Aufgabe und Rückbau der Biogasanlage, für landwirtschaftliche Flächen / Grünlandflächen ohne Bebauungsmöglichkeit ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg gibt zum Stichtag 01.01.2024 für Grünlandflächen (ab 10.000 m²) einen Bodenrichtwert von 2,80 €/m² in Seth an.

Für landwirtschaftliche Flächen (Grünland) mit einer Größe von mind. 10.000 m² hat der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg folgende Durchschnittliche Kaufpreise in seinem Marktbericht veröffentlicht:

2021 = 2,46 €/m² Ø
2022 = 2,38 €/m² Ø
2023 = 3,31 €/m² Ø

Der durchschnittliche Preis der letzten drei Jahre beträgt somit 2,72 €/m², rd. 2,70 €/m².

Das Statistikamt Nord hat für Dauergrünland für den Kreis Segeberg folgende Werte veröffentlicht:

2021 = -
2022 = 2,25 €/m² Ø
2023 = 3,12 €/m² Ø

Der durchschnittliche Preis der letzten zwei Jahre beträgt somit 2,69 €/m², rd. 2,70 €/m² und entspricht etwa den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grünland.

Das Statistikamt Nord hat für landwirtschaftliche Flächen nach Größe (0,1 – 0,25 ha) folgende Werte veröffentlicht:

2021 = 5,88 €/m² Ø
2022 = 4,18 €/m² Ø
2023 = 3,75 €/m² Ø

Der durchschnittliche Preis der letzten drei Jahre beträgt somit 4,60 €/m².

Dieser höhere Wert für kleinere Flächen gem. Auswertungen des Statistikamts Nord erscheint für das Bewertungsgrundstück aufgrund der Größe und Beschaffenheit (Lage zur Straße, verkehrliche Anbindung) angemessen. Es wird ein Bodenwertansatz mit rd. 5 €/m² für die Nutzung als landwirtschaftliche Grünfläche o.ä. als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht. Für die Nutzung / Bebauung mit einer Biogasanlage wird der zweifache Bodenwert als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich somit folgender Bodenwertansatz:

- Nutzungsabhängiger Bodenwert über die Restlaufzeit der Biogasanlage mit 10 €/m² Fläche (10,00 €/m² x 792 m² = 7.920 €)

- landwirtschaftliche Grünfläche nach Aufgabe und Rückbau der Biogasanlage mit 5 €/m² Fläche (5,00 €/m² x 792 m² = 3.960 €)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 wie folgt geschätzt:

- nutzungsabhängiger Bodenwert mit einer Biogasanlage bebaut

10,00 €/m² x 792 m² =	7.920 €
nutzungsabhängiger Bodenwert	**rd. 7.900 €**

4.3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Unter Punkt 4.3.1 wurde zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert mit der tatsächlichen Nutzung/Bebauung ermittelt. Zusätzlich müssen Abweichungen der tatsächlichen Nutzung/Bebauung eines Grundstücks (nutzungsabhängiger Bodenwert) von der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung (i.S. des § 6 Abs. 2 ImmoWertV) berücksichtigt werden (nach Aufgabe der der Biogasanlage). Die Abweichungen zu der rechtlich zulässigen Nutzung werden abgezinst berücksichtigt, da die abweichende Nutzung des Bewertungsgrundstücks erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen der Biogasanlage gegeben ist.

rechtlich zulässiger bzw. lagetypischer Bodenwert (nach Aufgabe der Biogasanlage)	3.960 €/m²
./. nutzungsabhängiger Bodenwert	- 7.920 €/m²
Wertnachteil	- 3.960 €/m²

Wertnachteil: (Bodenwert rechtl. zulässig – Bodenwert nutzungsabhängig) x $1/q^n$
$q = 1 + p$ = Liegenschaftszinssatz (LZ) = 4,5 %
n = Restnutzungsdauer = 7 Jahre

rd. - 3.960 € x $1/(1+0{,}45)^{7}$ = - 2.909,92 €

Wertnachteil abgezinst: rd. - 2.900 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und –mängel sowie Instandhaltungskosten	entfällt	
Wertnachteil abweichende bauliche Nutzung	- 2.900 €	
Summe		**rd. - 2.900 €**

nutzungsabhängiger Bodenwert	7.920 €
./. abgezinster Wertnachteil	- 2.900 €
	5.020 €
Bodenwert unter Berücksichtigung Wertnachteil	**rd. 5.000 €**

4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert bzw. am Bodenwert orientieren. Der Verkehrswert wird auf Basis des ermittelten Bodenwertes abgeleitet.

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend den Bodenwert des mit einer Biogasanlage bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth

Gemarkung Seth, Flur 9, Flurstück(e) 124

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

5.000 €

in Worten: **Fünftausend EURO** geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Dipl. - Ing. Ole Rintelen
Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Steenkamp 71 · 22607 Hamburg
Fon 040 – 605 644 10 · Fax 040 – 605 644 09

Hamburg, den 7. März 2025

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:
Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFlV
Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV
Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche
Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

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)

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Luftbild (1)
Anlage C	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage D	Objektfotos (3)

Insgesamt 4 Anlagen mit 7 Seiten.

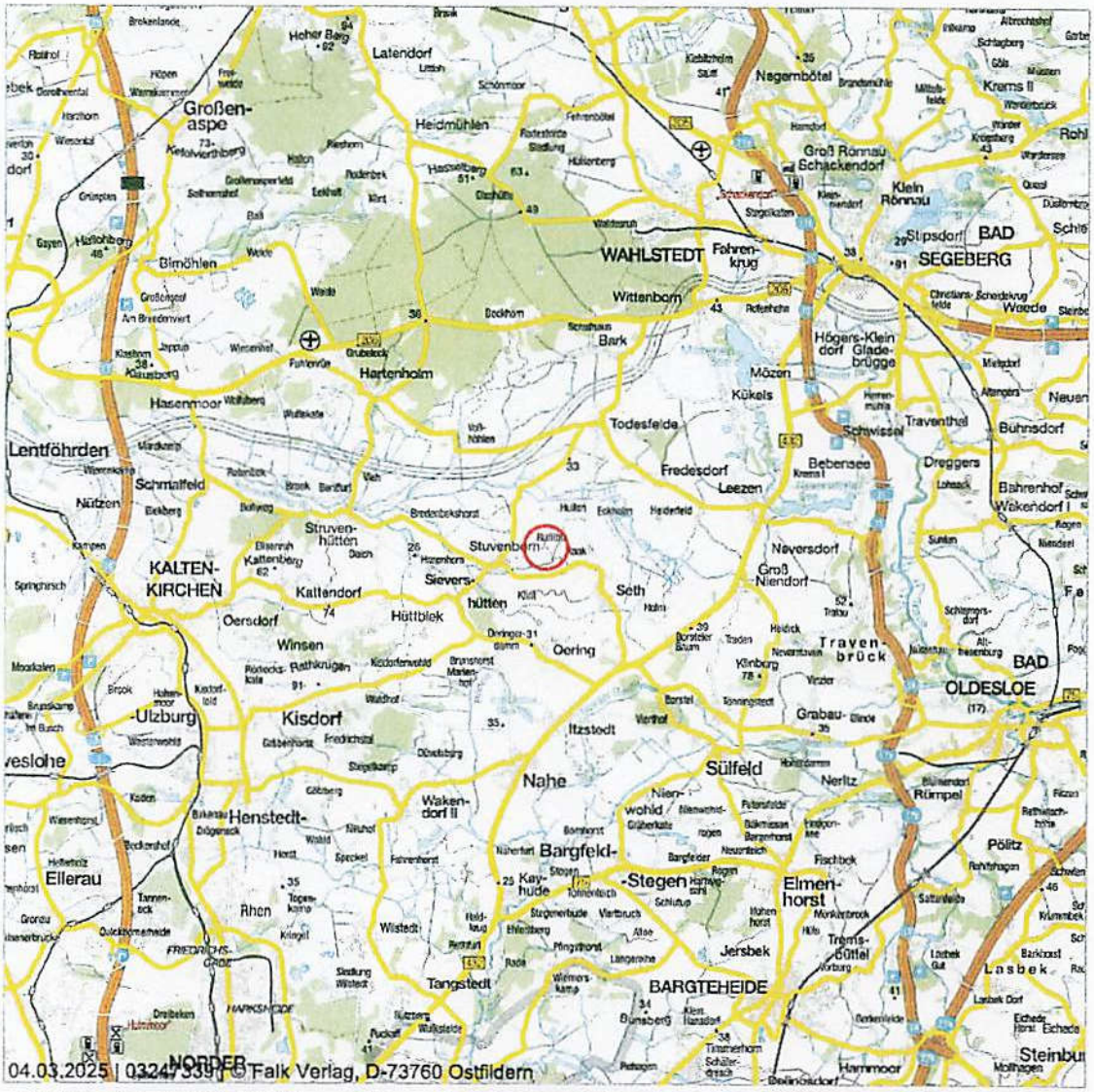
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den Bodenwert des bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth, Grundbuch von Seth, Blatt 943.

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont

23845 Seth , Holst, Ruhlo 1

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

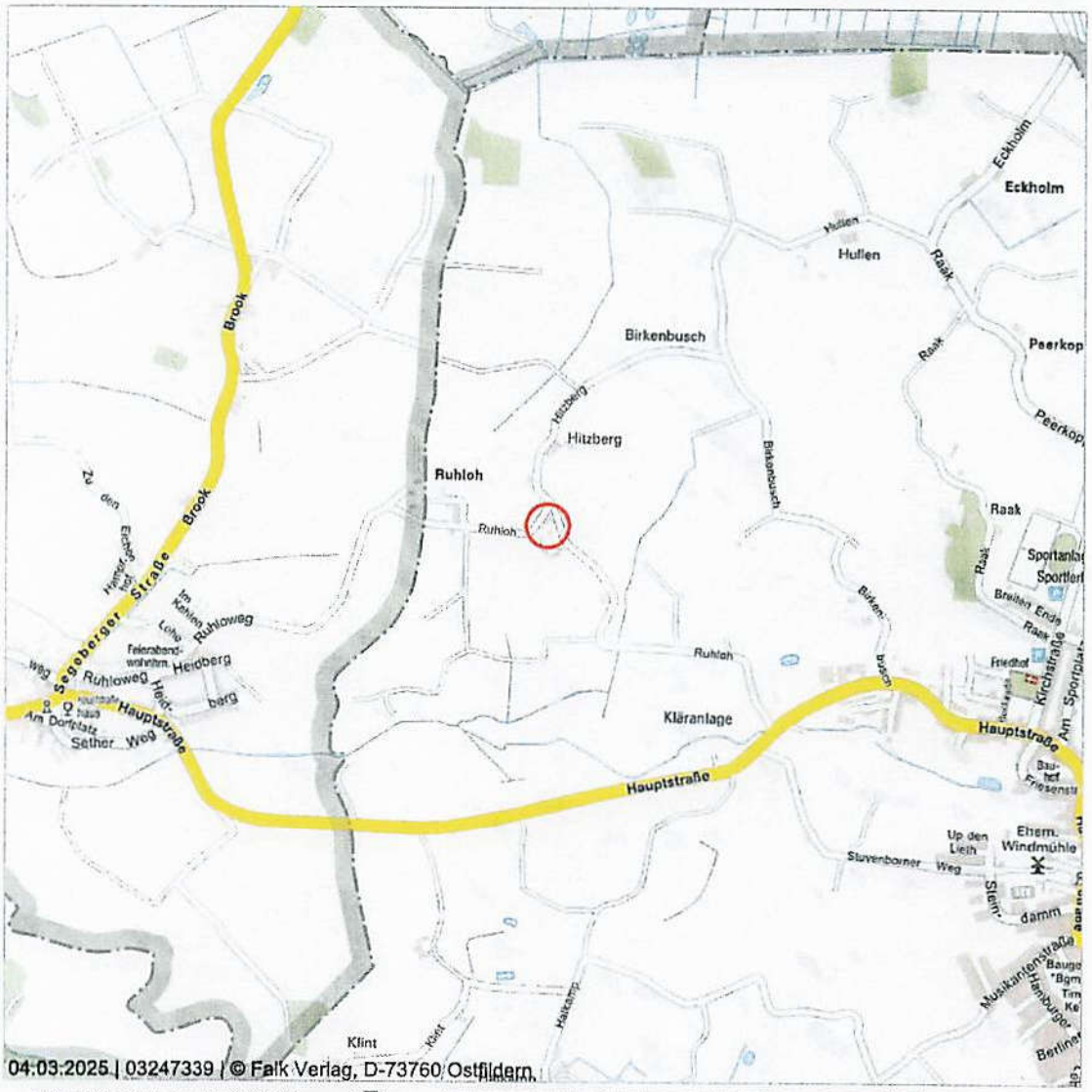
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den Bodenwert des bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth, Grundbuch von Seth, Blatt 943.

Regionalkarte MairDumont

23845 Seth , Holst, Ruhlo 1

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den Bodenwert des bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth, Grundbuch von Seth, Blatt 943.

Anlage B - Luftbild (ohne Maßstab)

(Anmerkung: die rote Markierung stellt ungefähr die Lage und Form des Bewertungsgrundstücks dar, es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nur um eine grobe, unmaßstäbliche Markierung handelt)

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23845 Seth , Holst, Ruhlo 1

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

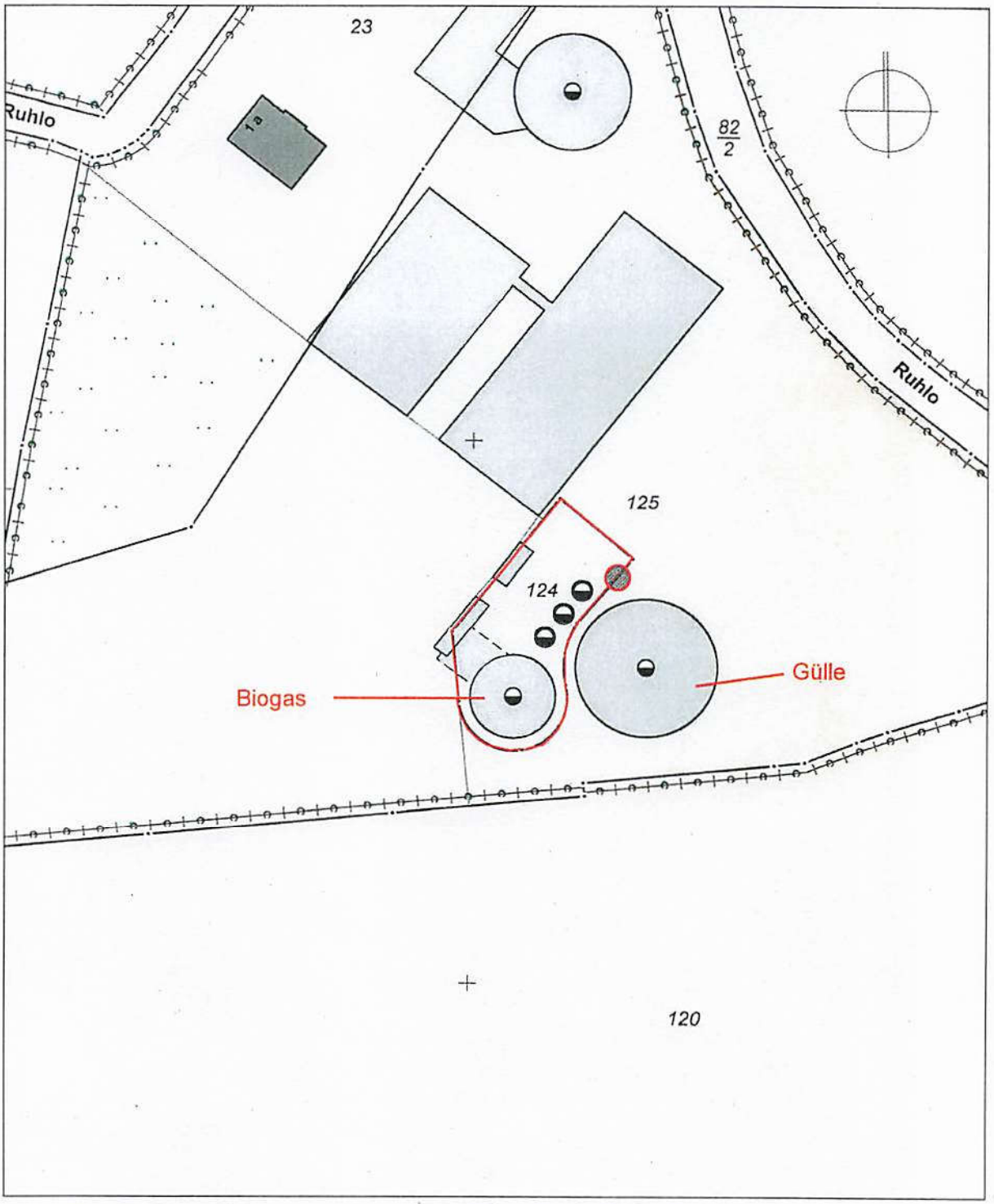
0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesvermessungamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend den Bodenwert des bebauten Grundstücks in Ruhlo, südlich Nr. 1, 1a, 23845 Seth, Grundbuch von Seth, Blatt 943.

Anlage C - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)



Anlage D - Objektfotos

Straßensituation "Ruhlo" Blick Richtung Nordwesten

Straßensituation "Ruhlo" Blick Richtung Südosten
mit Zuwegung zum Bewertungsgrundstück

Straßenansicht von der Straße „Ruhlo“ Blick Richtung Südwesten
Blick zum Bewertungsgrundstück

Ansicht Bewertungsgrundstück Blick Richtung Südwesten

Detailansicht Bewertungsgrundstück — Blick Richtung Südwesten

Detailansicht Bewertungsgrundstück
Blick zur Straße „Ruhlo“ — Blick Richtung Nordosten