

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

E-mail:
Internet:

sv-ghautmann@t-online.de
www.sv-ghautmann.de

Auftraggeberin:
Aktenzeichen:
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Itzehoe
28 K 28/23
042/2024
31.12.2024

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

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Wohn- und Geschäftsgrundstücks Am Markt 8 in 25554 Wilster, eingetragen im Grundbuch von Wilster Blatt 880 Bestandsverzeichnis Nr. 2



Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag am 20.08.2024

228.000,00 €

- zwei - hundert - und - acht - und - zwanzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 2 von 2 -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Kurze Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.4	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2.	Gebäudebeschreibung	14
3.2.1	Allgemeines	14
3.2.2	Konstruktive Merkmale	14
3.2.3	Gebäudeausbau	14
3.2.4	Wohn- und Gewerbeflächen, Raumaufteilung	15
3.3	Unterhaltungszustand	15
3.4	Sonstige baulichen Anlagen	15
3.5	Außenanlagen	15
3.6	Gesamteinschätzung	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.4	Schätzung des Bodenwertanteils	19
4.4	Ertragswertverfahren	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	21
4.4.3	Bewirtschaftungskosten	21
4.4.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	22
4.4.5	Diskontierung des Bodenwerts	23
4.4.6	(vorläufiger) Ertragswert	23
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.6	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	24
5.	Verkehrswert	25
	Anlagen	27
Nr. 1	Gewerbefläche, Wohnfläche	27
Nr. 2	Gebäudezeichnungen	28
Nr. 3	Bilder	31
Nr. 4	Baulastenauskünfte	33

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Der zuständige Bezirksschornsteinfeger ist 25587 Münsterdorf;
- c.) Die Zwangsverwaltung obliegt Herrn RA Itzehoe Az: 28 L 4/23; Itzehoe Amtsgericht

d.) Es bestehen folgende Mietverhältnisse:

Erdgeschoss: Mieter ist . betreibt in der Mietung ein Friseurgeschäft. Nach Mieterangaben steht das Inventar in seinem Eigentum. Die Bruttowarmmiete beträgt nach einer Aufstellung der Zwangsverwaltung 700 € monatlich. Über die Art des Mietvertrags und die Mietdauer liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

Dachgeschoss: Mieter ist . Es handelt sich um einen Wohnraummietvertrag. Die Bruttowarmmiete beträgt nach einer Aufstellung der Zwangsverwaltung 450 € monatlich. Über die Art des Mietvertrags und die Mietdauer liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

- e.) Für eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WobindG liegen keine Anhaltspunkte vor.
- f.) Im Erdgeschoss ist ein Friseurladen vorhanden (s. o)
- g.) Die Betriebseinrichtungen stehen im Eigentum des Mieters und werden nicht berücksichtigt.
- h.) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht feststellbar.
- j.) Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast belastet. Für das Grundstück besteht eine begünstigende Baulast (Zufahrtsbaulast).

2. Kurzzusammenfassung

Das zu bewertendes Grundstück liegt in zentraler Ortslage der etwa 4.400 Einwohner zählenden Kleinstadt Wilster im Amt Wilstermarsch des Kreises Steinburg in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus nebst einer Garage bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus (WGH)
Grundstücksgröße	134 m ²
Bodenwert gesamt	24.000 €
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr ca.	2008
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Bauliche Standard	mittel
Baulicher Zustand	zufriedenstellend
Nutzungen	1 Ladengeschäft (Friseur), 1 Wohnung
Gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss	≈ 58 m ²
Wohnfläche im Dachgeschoss	≈ 65 m ²
Vermietungsstand	voll vermietet
Marktüblich erzielbarer Rohertrag p. a. (RoE)	15.048 €
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 % des RoE
Liegenschaftszins	5,0 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	64 Jahre
(vorläufiger) Ertragswert	231.223 €
Rohertragsvervielfältiger	15,4
In €/m ² Wohnfläche	1.880 €
Bodenanteil am Ertragswert	10,4 %
Wirtschaftliche Wertminderung	-3.000 €
Verkehrswert unbelastet gerundet	228.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe

Beschluss vom: 05.03.2024

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Wilster
	Blatt	880
	Bestandsverzeichnis Nr.	2
	Gemarkung	Wilster
	Flur	3
	Flurstück	250/31
	Lage	Am Markt 8
	Größe	134 m ²

Eigentümer:

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt.

Hinweis: Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt

Ortsbesichtigungen: Die Ortsbesichtigungen wurden am 03.06.2024 und am 20.08.2024 im Beisein des Zwangsverwalters und der Mieter durchgeführt. Das Grundstück und die Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.

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

- Grundbuchablichtung vom 29.12.2023 ohne Abt. III
- Flurkarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.11.2023

Durch die Zwangsverwaltung wurden folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

- Mieterliste mit aktuelle Bestandsmieten (Bruttowarmmieten)

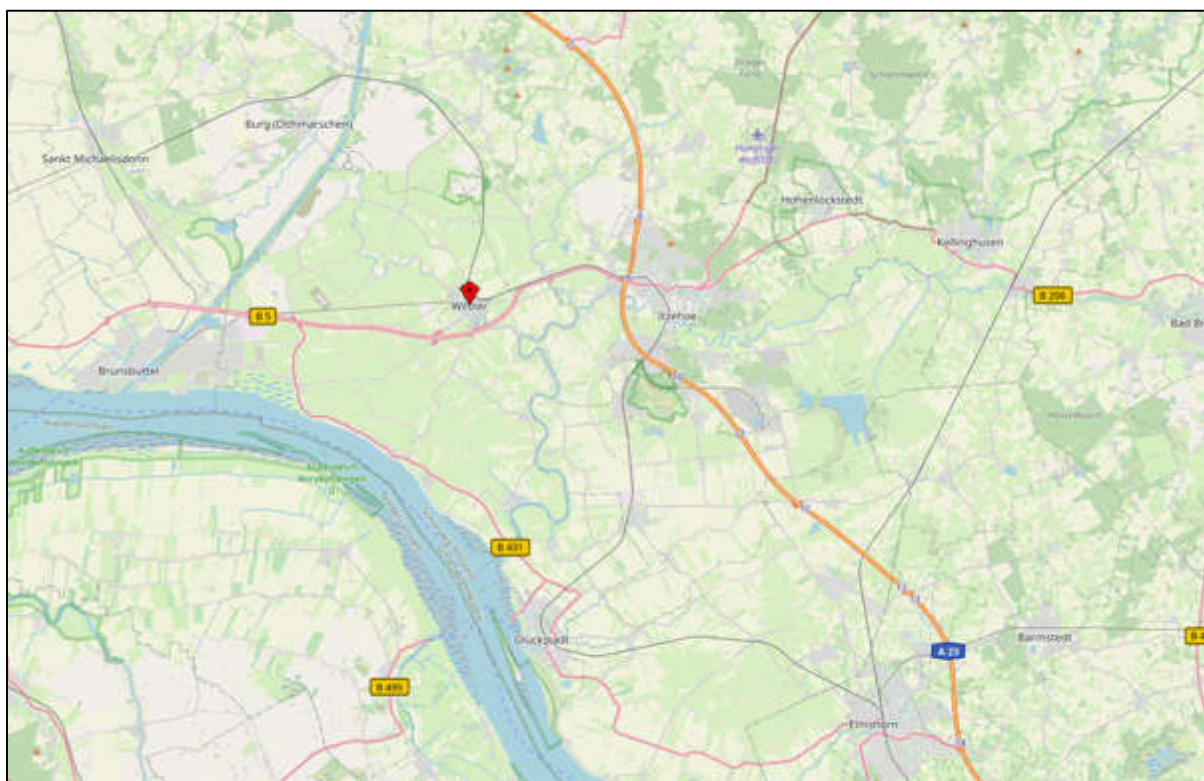
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskunft zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2023
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Steinburg
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Steinburg	
Stadt:	Wilster, mit rd. 4.400 EW	
Überörtliche Anbindung:	B 5 zur A 23 in ca. 8 km Entfernung, NOB-Bahnhof im Ort; regionale Busverbindungen	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	ca. 84 km
	Kreisstadt Itzehoe	ca. 11 km
	Hamburg	ca. 66 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Wilster zählt rd. 4.400 Einwohner und dient nach dem zentralörtlichen System als Unterzentrum der Grundversorgung der Stadt und des Umlandes. Das nächste Mittelzentrum ist die Kreisstadt Itzehoe. Die nächsten Oberzentren sind Neumünster, Kiel, Flensburg und Hamburg. Die örtliche Nahversorgung mit den Gütern und Dienstleistungen des alltäglichen Lebensbedarfs ist durch Supermärkte und Discounter, Ärzte, Apotheken, Kreditinstitute und eine Tankstelle gewährleistet. Die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung befinden sich im Ort.

Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden der Einzel- und Sortimentshandel sowie kleine und mittelständische Gewerbebetriebe. Kindertagesstätten, Grund-, Haupt- und Realschule

werden in Wilster vorgehalten. Örtlich und regional bestehen vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage.
Adresse:	Am Markt 8
Umgebung:	Gemischte Bebauung
Immissionen:	Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.



Ausschnitt aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Abt. II
Keine werterheblichen Eintragungen

Grundbuch Abt. III:
Eintragungen wurden nicht bekannt.

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

Bodenordnungsverfahren: Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Nicht eingetragene Rechte
Und Lasten: Wurden nicht bekannt.

Derzeitige Nutzung: Gemischte Nutzung

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Nach der Bebauung im örtlichen Umfeld handelt es sich um gemischte Baufläche (M).

Bauordnungsrecht: Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht gesondert geprüft. Für dieses Gutachten wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungen vorausgesetzt.

Baulasten: Belastende Baulasten:
Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamtes des Kreises Steinburg vom 21.04.2024 lastet auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Begünstigende Baulasten:
Zugunsten des Grundstücks besteht eine Zufahrtsbaulast über das Flurstück 24/5 Flur 3 der Gemarkung Wilster. Die Zufahrtsbaulast sichert die Erschließung des nordwestlichen Grundstücksbereichs.

Denkmalschutz: Besteht nicht

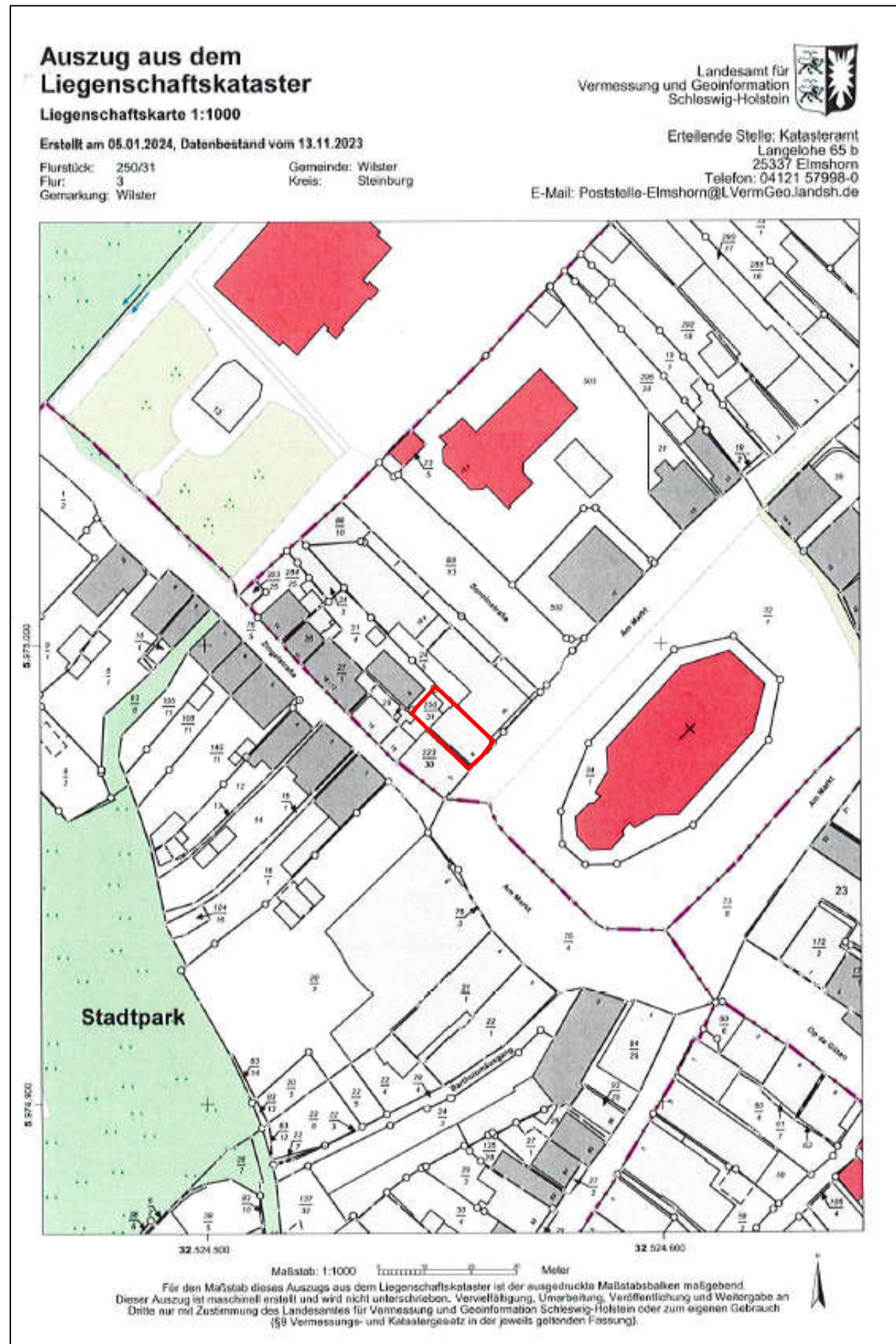
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.3.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.4 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung/Gestalt:	Das Grundstück ist von Nordwesten nach Südosten ausgerichtet und von nahezu rechteckiger Gestalt.
Grundstücksbreite/-tiefe:	ca. 8 m / ca. 17 m
Grundstücksgröße:	134 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südosten über den Markt und von Nordwesten über das Flurstück 24/5
Art der baulichen Nutzung:	Gemischte Nutzung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ortsüblich befestigt. Gehwege sind angelegt.
Ver-/Entsorgung :	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt



Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

Bodenzustand:

Der Zustand des Grund- und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

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

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

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

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

3.2. Gebäudebeschreibung

3.2.1 Allgemeines

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Nutzungen:	Ein Ladengeschäft im Erdgeschoss, eine Wohnung im Dachgeschoss.
Baujahr:	Ca. 2008 (als Wiederaufbau eines brandgeschädigten Hauses)
Modernisierungen:	Keine nachhaltigen Modernisierungen seit 2008
Außenansicht:	Rotbrauner VMZ

3.2.2 Konstruktive Merkmale

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente (lt. Baubeschreibung):	Betonplatte mit Balkenrost
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Giebelwände mit Poroton, Dämmung und Verblendung; Traufwand mit Porotonziegeln; Dämmfassade zum Haus Nr. 7
Zwischenwände:	Porotonziegel und KSL-Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke
Dach:	Kehlbalkendach mit 51° Dachneigung und Quergiebel mit 37° Neigung; Dacheindeckung mit Dachsteinen; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Treppen:	Massive Treppe mit Tritt- und Setzstufen aus Kunststeinbelag; Treppengeländer
Besondere Bauteile:	./.

3.2.3 Gebäudeausbau

Fenster:	Bodengleiche Holzfenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Hauseingangstüren:	Holzrahmentüren mit Glas zur gewerblichen Nutzung; Holztür zur Wohnung im OG;
Innentüren:	Holzwerkstofftüren

Dekorationen:	Die Nutzungen sind in zeitgemäßem und üblichem Standard dekoriert. Fußböden mit Holzwerkstoffbelägen und Fliesen; Wände tapeziert oder verputzt und gestrichen, mit Fliesen in den Sanitärräumen; Decken tapeziert oder verputzt und gestrichen
Sanitär:	Erdgeschoss mit WC-H und WC-D; Dachgeschoss mit Wannenbad, Waschtisch und WC
Heizung:	Jeweils eine Gasetagenheizung / Nutzung
Elektrik:	Normale elektrische Anlage mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen.

3.2.4 Wohn- und Gewerbeflächen, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Geschäftsraum, Flur, Abstellraum, 2 x WC und Aufenthaltsraum. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt rd. 58 m ² .
Dachgeschoss:	Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnbereich, Küche mit Essbereich, Loggia. Im Spitzboden befindet sich noch ein Abstellraum zur Wohnung. Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt rd. 65 m ² .
Hinweis:	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den Eintragungen in den Bauvorlagen entnommen, überschlägig auf Stimmigkeit geprüft und können im Wesentlichen bestätigt werden.

3.3 Unterhaltungszustand

Es besteht übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch. Das Gebäude und der Gebäudeausbau befinden sich in einem baualtersgemäßen und zufriedenstellenden Gesamtzustand.

3.4 Sonstige baulichen Anlagen

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze steht eine Einzelgarage in Massivbauweise mit flachem Dach und einer Zufahrt über ein Schwingtor. Die Holzteile des Dachüberstands sind verrottet.

3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster mit vernachlässigtem Unterhaltungszustand und teilweise Unterspülungen.
Begrünungen:	./.

3.6 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortsrandlage der Kleinstadt Wilster. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Stadt ist gut. Wilster verfügt über einen Bahnanschluss. Die Lage im unmittelbaren Bereich des örtlichen Geschäftszentrums ist zur Nutzung als Wohn- und Geschäftsgrundstück vorteilhaft.
Grundstück:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, nahezu eben und baulich hoch ausgenutzt. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.
Gebäude:	Das Wohn- und Geschäftshaus vermittelt einen mittleren Gebäudestandard. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es werden jedoch baualtersgemäßen Voraussetzungen unterstellt. Der Zuschnitt der Nutzungen ist zweckmäßig. Die Tageslichtverhältnisse im Gebäudeinneren sind normal. Das Erscheinungsbild der Immobilie ist insgesamt zufriedenstellend bis ausreichend
Marktlage:	Die Immobilie wird als marktgängig beurteilt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.²

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Wohn- und Geschäftsgrundstücks zu schätzen.

Grundstücke mit der Nutzungsperspektive des Bewertungsobjekts werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der rentierlichen Vermietung oder Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment die Ertragsfähigkeit der baulichen Anlagen und des Grundstücks. Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren ist renditeorientiert und stützt die Bewertung eines bebauten Grundstücks auf die Kapitalisierung der künftig zu erwartenden marktüblichen Reinerträge aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Finanzmathematische Grundlage der Kapitalisierung ist der Zeitrentenbarwertfaktor für nachschüssige Zahlungsweise, dessen Höhe durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und den objekttypischen Liegenschaftszinssatz beeinflusst wird.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² Vgl., Kleiber, a.a.O., § 8 ImmoWertV, S. 927.

Nach § 17 der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 1, allgemeines Ertragswertverfahren)
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 2, vereinfachtes Ertragswertverfahren)
- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden (§ 17 Abs. III)

erfolgen. Alle Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen. Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **vereinfachte Ertragswertverfahren** (ohne Abspaltung des Bodenwerts) Anwendung.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	140,00 €/m ²
Richtwertgröße	300 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	20.08.2024
Grundstücksgröße	134 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche

4.2.4 Schätzung des Bodenwertanteils

Bodenwertschätzung				
I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		140,00 €/m ²	Erl.	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert - grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- - faktor	
Stichtag	01.01.2024	20.08.2024	1,0	E 01
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			140,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	300 m ²	134 m ²	1,28	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	wohnen (W)	gemischt (M)	1,00	
Angepasster relativer Bodenrichtwert			179,20 €/m ²	
Fläche			134 m ²	
Bodenwert gesamt			24.013 €	
Gerundet:			24.000 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen noch nicht vor. Eine zeitliche Anpassung ist daher nicht plausibel.

E 02

Die Anpassung des Richtwerts an die Fläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die vom Gutachterausschuss angewendete Umrechnungsfunktion:

$$7,492 \cdot 134 \text{ m}^2^{-0,307} / 7,492 \cdot 300 \text{ m}^2^{-0,307} = \mathbf{1,34}$$

4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 – 30 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des Grundstücks
x	Rentenbarwertfaktor _{nachschüssig} (= Vervielfältiger = V)
+	über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag

4.4.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus den Wohnungen. Die Summe aller Erträge wird als **Rohrertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Abzustellen ist nicht auf die tatsächlich erzielten Mieterträge, sondern auf die marktüblichen Erträge für vergleichbare Nutzungen. Diese wird in Anlehnung an:

- Veröffentlichungen des IS 24 für den Zeitraum 04 – 09/2024
- Aktuelle Mietpreisangebote von Immobiliendienstleistern
- Und eigene Erfahrungswerte

wie folgt geschätzt:

	Einheit und Lage	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	Gewerbe Erdgeschoss	58	12,00	696,00	8.352
+	Wohnung im OG	65	7,50	487,50	5.850
+	Garage			70,00	840
=	Summen			1.254	15.048

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter

umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der jährlichen BWK nach dem System, in dem der Gutachterausschuss den einschlägigen Liegenschaftszins ableitet zu 20 % des Jahresrohertrags (Grundsatz der Systemkonformität).

	Jahresrohertrag gesamt	15.048 €
x	Bewirtschaftungskosten in %	20 %
=	Bewirtschaftungskosten gesamt	3.010 €
	Entspricht bei rd. 123 m ² Wohn- und Gewerbefläche rd.	24,47 €/m ²

4.4.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung der Jahresreinerträge der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise durchgeführt. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
 p = Liegenschaftszins
 n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Ihre Schätzung erfolgt gewöhnlich näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND). Die übliche wirtschaftliche GND wird nach den Vorschlägen der ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Das Gebäude wurde ca. 2008 neu aufgebaut. Danach beträgt die anzusetzende RND:

$$2008 + 80 - 2024 = \text{rd. } 64 \text{ Jahre}$$

- **Liegenschaftzinssatz**

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftzinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftzinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat im GMB 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftsgrundstücke veröffentlicht.³ Diese betragen im Mittel der Berichtszeiträume 2019 - 2023 4,90 %.

Daran anlehnend wird im Bewertungsfall von einem Zinsfuß in Höhe von rd. 5 % ausgegangen.

- **Rentenbarwertfaktor**

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen RND von rd. **64 Jahren** und einem Zinsfuß von **5 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{1,05^{64} - 1}{1,05^{64} \times (1,05 - 1)} = 19,12$$

4.4.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingeleiteten Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu:

$$1/1,05^{64} = 0,0440$$

4.4.6 (vorläufiger) Ertragswert

Unter Ansatz der vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der (vorläufige) Ertragswert:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			15.048 €
-	Bewirtschaftungskosten			-3.010 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			12.038 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 5 %	n = 64 Jahre	19,12
=	kapitalisierter Reinertrag			230.167 €
+	diskontierter Bodenwertanteil	24.000 €	0,0440	1.056 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			231.223 €

Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	15,4
=	€/m ² Wohn- und Gewerbefläche ca.	1.880 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	10,4 %

³ Vgl. GMB Kreis Steinburg 2023, S. 111.

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge oder andere Gegebenheiten können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Katalog des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht abschließend und kann um sonstige Werteinflüsse ergänzt werden, soweit diese noch nicht im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt worden sind.

Begünstigende Baulast:

Die begünstigende Baulast dient der ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks. Insoweit geht ihr Werteinfluss in dem angesetzten vollen Bodenrichtwert auf. Ein gesonderter Zuschlag ist nicht mehr erforderlich.

Mietdifferenzen:

Bestehende Mietdifferenzen können im Rahmen der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgeglichen werden.

Unterhaltungsrückstände:

Für die Unterhaltungsrückstände an der Garage und an der Hopfplasterung wird eine frei geschätzte wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von rd. 3.000 € als marktkonform betrachtet.

4.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	231.233 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung	-3.000 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	228.223 €

5. Verkehrswert

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Marktlage durch den Ansatz eines zeitnahen Bodenrichtwerts, marktüblicher Mieten, modellorientierter Bewirtschaftungskosten und eines objektspezifischen Liegenschaftszinses berücksichtigt. Der Verkehrswert des Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Wilster	880	2	134 m ²

Lage: Am Markt 8 in 25554 Wilster wird zum Wertermittlungstichtag am 20.08.2024 in Anlehnung an vorstehende Berechnungen geschätzt zu:

228.000,00 €

- zwei- hundert - und - acht - und - zwanzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Grundstücks, dem visuell festgehaltenen äußeren baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet.

Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 31.12.2024

Gerhard Hautmann

Urheberschutz: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien⁴:

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

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

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2014
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

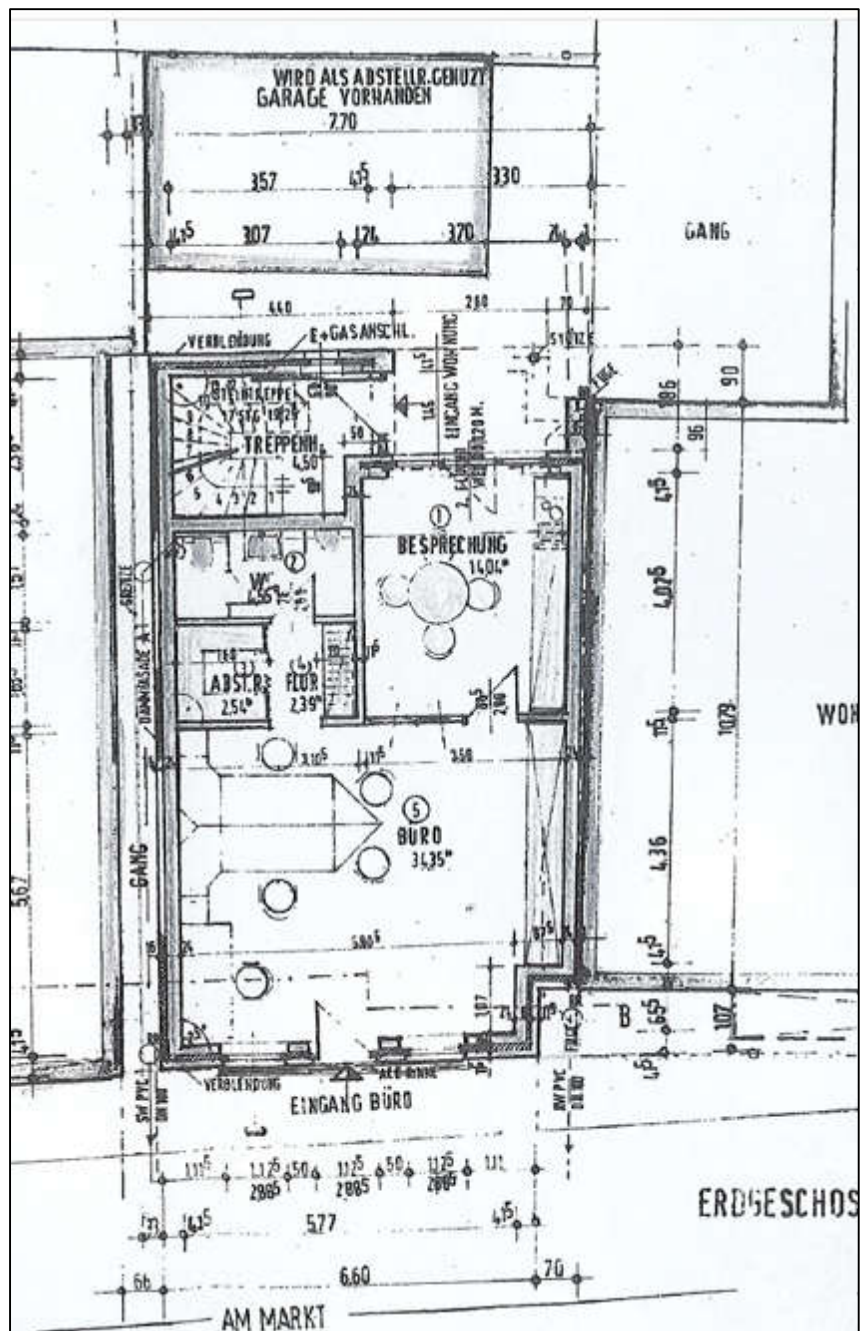
⁴ in der jeweils aktuellen Fassung;

Anlagen

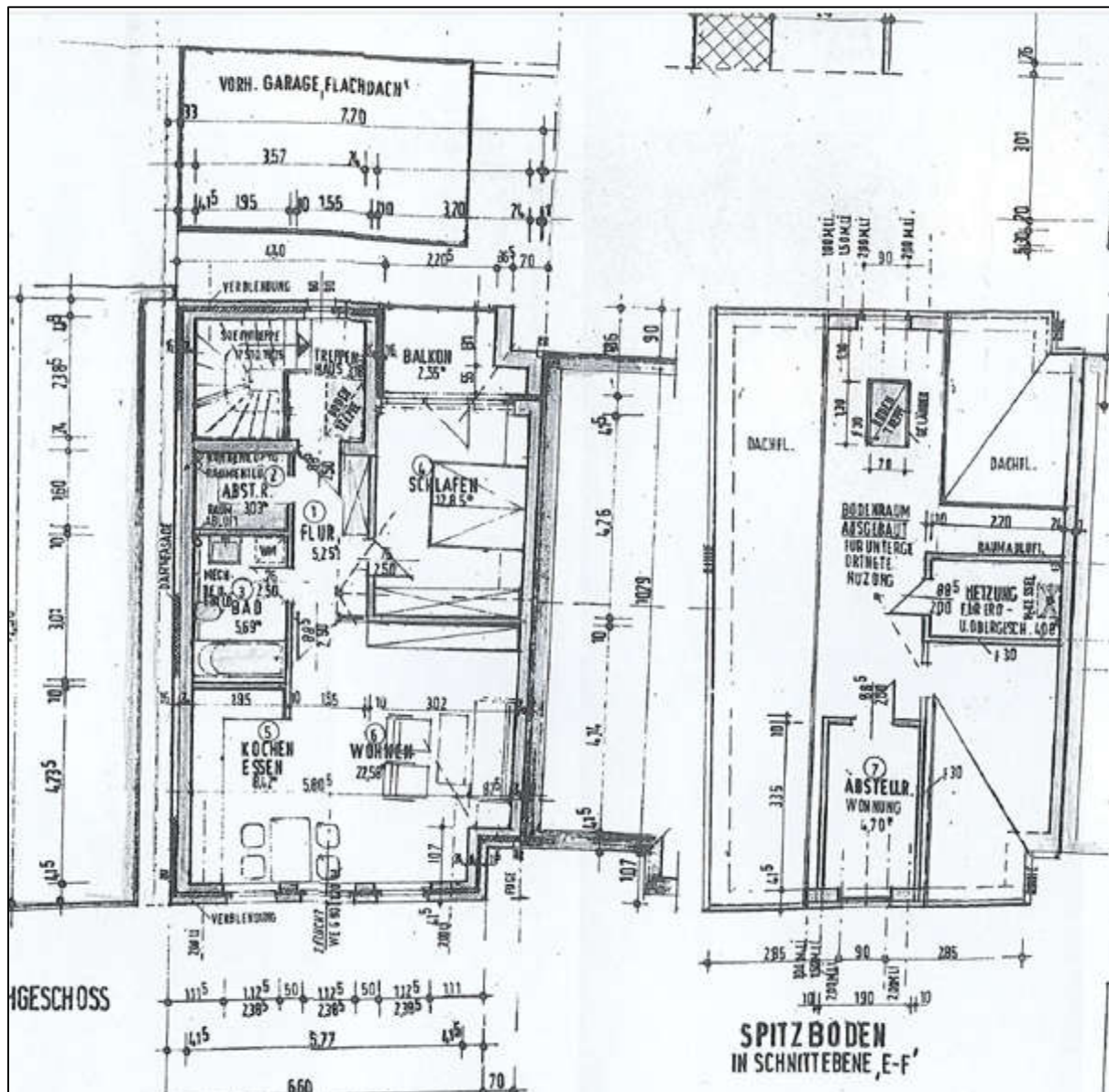
Nr. 1 Gewerbefläche, Wohnfläche

	Gewerbliche Mietflächen im Erdgeschoss	ca.
1	Geschäftsraum	34,35 m ²
2	Flur	2,39 m ²
3	Abstellraum	2,54 m ²
4	WC	4,55 m ²
5	Aufenthalt	14,04 m ²
	EG gesamt:	57,87 m²
	Wohnflächen im Dachgeschoss	
1	Flur	5,25 m ²
2	Abstellraum	3,03 m ²
3	Bad	5,69 m ²
4	Schlafen	12,85 m ²
5	Wohnen	22,58 m ²
6	Kochen/Essen	8,42 m ²
7	Balkon	2,55 m ²
8	Abstellraum (im Spitzboden)	4,70 m ²
	Wohnfläche im OG gesamt	65,07 m²
=	EG + OG gesamt	122,94 m²

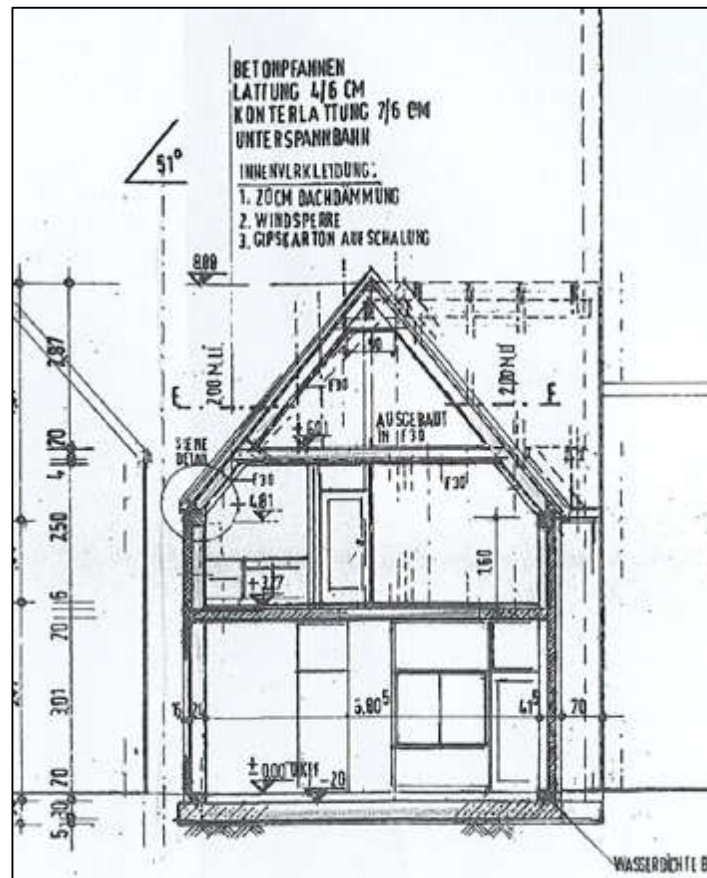
Nr. 2 Gebäudezeichnungen



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss und Spitzboden



Gebäudeschnitt

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwesten



Garagenansicht



Dachüberstand

Nr. 4 Baulastenauskünfte

 Kreis Steinburg Der Landrat		
Kreis Steinburg - Der Landrat Postfach 1632 D - 25506 Itzehoe		
Herrn Gerhard Hautmann Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		
Itzehoe, den 24.04.2024		
Systemaktenzeichen: 900/24	Mein Zeichen: 113/015/08	Eingangsdatum: 21.04.2024
Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Grundstück: Wilster, Am Markt 8		
Katasterdaten: Gemarkung Wilster, Flur 3, Flurstück 250/31		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Sehr geehrter Herr Hautmann,		
das vorbezeichnete Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg mit keiner Baulast belegt.		
Amt Kreisbauamt Bauverwaltungsabteilung Besuchsadresse Langer Peter 27a 25524 Itzehoe Ansprechpartner Herr Rühmann Zimmer 112 Kontakt Telefon: 04821 / 69 469 04821 / 69 0 (Zentrale) Fax: 04821 / 699 469 E-Mail: r.ruehmann@steinburg.de Datum u. Zeichen Ihres Schreibens Postanschrift Kreis Steinburg – Der Landrat Viktoriastr. 16-18 D – 25524 Itzehoe Besuchszeiten Besuche sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. www.steinburg.de De-Mail: info@steinburg.sh-kommunen.de-mail.de (De-Mail-Konto erforderlich)		

Kreis Steinburg - Der Landrat | Postfach 1632 | D - 25506 Itzehoe

Herrn
Gerhard Hautmann
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Itzehoe, den 24.04.2024

Systemaktenzeichen: 901/24	Mein Zeichen: 113/015/010	Eingangsdatum: 21.04.2024
--------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Vorhaben: **Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**
Grundstück: Wilster, Am Markt 10
Katasterdaten: Gemarkung Wilster, Flur 3, Flurstücke 24/5, 88/10

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

das Grundstück der Gemarkung Wilster, Flur 3, Flurstück 88/10, ist im Baulastenverzeichnis bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg mit der **Zufahrtsbaulast Nr. 823** belegt. Mit den **Zufahrtsbaulasten Nr. 824 und 1909** ist das Grundstück der Gemarkung Wilster, Flur 3, Flurstück 24/5, belegt. Die Baulasten habe ich Ihnen beigelegt.

Amt
Kreisbauamt
Bauverwaltungsabteilung

Besuchsadresse
Langer Peter 27a
25524 Itzehoe

Ansprechpartner
Herr Rühmann

Zimmer
112

Kontakt
Telefon: 04821 / 69 469
04821 / 69 0 (Zentrale)
Fax: 04821 / 699 469

E-Mail:
r.ruehmann@steinburg.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens

Postanschrift
Kreis Steinburg – Der Landrat
Viktoriastr. 16-18
D – 25524 Itzehoe

Besuchszeiten

Besuche sind nur nach vorheriger
Terminvereinbarung möglich.

www.steinburg.de

De-Mail:
info@steinburg.sh-kommunen.de-mail.de
(De-Mail-Konto erforderlich)



Baulastenverzeichnis von Wilster		Baulastenblatt Nr.1909		Seite 1
Grundstück: 25554 Wilster, Sonninstraße 10.				
Gemarkung: Wilster		Flur: 3	Flurstück: 24/5	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
1	2		3	
	<u>Zufahrtsbaulast zum Zwecke der Erschließung</u> Der Grundstückseigentümer bzw. Rechtsnachfolger des Flurstücks 24/5 der Gemarkung Wilster, Flur 3, Grundbuch von Wilster, Blatt 1916, Blatt 1917, Blatt 1918 und Blatt 1919, gestattet dem Grundstückseigentümer bzw. Rechtsnachfolger des Flurstückes 250/31, Flur 3, Gemarkung Wilster die unwiderrufliche Verpflichtung, die Zufahrt von der öffentlichen Straße „Sonninstraße“ über sein Grundstück und Flurstück als Zuwegung zu dem Flurstück 250/31, Flur 3, Gemarkung Wilster, auf Dauer zu nutzen. Die Zuwegung ist in der beiliegenden Flurkarte vom 16.10.08 im Maßstab 1 : 1000 grün angelegt. Der Eintragung dieser Baulast in das Baulastenverzeichnis wird zugestimmt. Die Bauaufsichtsbehörde wird bevollmächtigt, alle für die Eintragung erforderlichen Prüfungen, insbesondere hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, durchzuführen. Ein amtlicher Lageplan ist beigelegt. Die Fläche auf die sich die Baulast erstreckt ist darin gekennzeichnet. Die Baulast gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger.		eingetragen am 18.11.08	
				

