

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

✉ 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 04.08.2025

Az.: 4166-1549

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 1/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Resthof mit 3 Wohneinheiten und Lagerfläche bebaute Grundstück
in 25788 Hollingstedt, Süderheide 10**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Delve	122	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollingstedt	5	10

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.07.2025 ermittelt mit rd.

294.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Lagerfläche (Diele EG)	11
3.2.5.2	Wohnung DG	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	14
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Ertragswertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.6	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche (Diele) sowie Nebengelassen

Objektadresse:

Süderheide 10
25788 Hollingstedt

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Delve, Blatt 122, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

Gemarkung Hollingstedt, Flur 5, Flurstück 10,
Fläche 1.997 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 1/25

Auftrag vom 26.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer lt. Grundbuch:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

29.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

29.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:

29.07.2025

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und teilweise eine Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Besichtigt wurde die Wohnung im Dachgeschoss sowie der Lagerfläche im Erdgeschoss.
Die Wohnungen im Erdgeschoss konnten nicht besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

--- und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

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

1.4 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben folgende Mietverhältnisse:

Wohnung 01 EG: Mieter: , 450 € Warmmiete p.m.;

Wohnung 02 EG: Mieter: , 590 € Warmmiete p.m.;

Wohnung 03 DG: Mieterin: , 580 € Warmmiete p.m.

2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.

4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.

5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulistenverzeichnis wurde eingesehen und enthält eine Eintragung (Abstandsflächenbaulast, siehe Anlage 5 des Gutachtens).

6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.

7. Zuständiger Kaminkehrer ist , 25779 Hennstedt.

8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Hollingstedt; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider Höhe: 5 m ü. NHN Fläche: 9,74 km² Einwohner: 320 (31. Dez. 2024)[1] Bevölkerungsdichte: 33 Einwohner je km² Postleitzahl: 25788 Vorwahl: 04836 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 053</p>	
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum</p>	
	<p><u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 75,7 km entfernt)</p>	
	<p><u>Bundesstraßen in der Nähe:</u> B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel; B 202: St. Peter-Ording – Friedrichstadt – Rendsburg – Kiel</p>	
	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 18,1 km entfernt)</p>	
	<p><u>Bahnhof:</u> größerer DB-Bahnhof in Heide vorhanden (ca. 15,2 km entfernt)</p>	
	<p><u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit</p>	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, weiterführende Schule und Ärzte sowie die zuständige Amtsverwaltung in Hennstedt (ca. 5,9 km entfernt) vorhanden;
kleinere Einkaufsmöglichkeit des tägl. Lebens in Delve ansässig (ca. 2 km entfernt)

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 28 m

mittlere Tiefe:

ca. 75 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.997,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Asphalt;
Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss, Glasfaseranschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 21.01.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Delve,
Blatt 122, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 15.05.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragung (vgl. Anlage 5): Abstandsflächenbaulast

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Im Jahr 2006 wurde das Gebäude entkernt und inkl. der Umfassungswände neu aufgebaut.

Lt. Bauantrag sollte im Erdgeschoss eine Wohnung nebst Lagerfläche (Diele) erstellt werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht beantragt.

In der Örtlichkeit wurden 2 Wohnungen im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss ausgebaut.

Baugenehmigungsunterlagen liegen für diesen Ausbau nicht vor.

Im Gutachten wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass dieser Ausbau genehmigungsfähig ist.

Die Kosten der Einholung einer nachträglichen Baugenehmigung inkl. Architektenleistung und Statik wurden mit 6.000 € im Gutachten berücksichtigt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Lagerfläche ist eigengenutzt, die 3 Wohnungen sind vermietet.

Wohnung 01 EG:	450 € Warmmiete p.m.;
Wohnung 02 EG:	590 € Warmmiete p.m.;
Wohnung 03 DG:	580 € Warmmiete p.m.

In der Wertermittlung ist von Netto-Kaltmieten auszugehen.

Aus diesem Grunde wurden pro Wohnung geschätzt 120 € Betriebskosten berücksichtigt, so dass von

Wohnung 01 EG:	330 € Nettokaltmiete p.m.;
Wohnung 02 EG:	470 € Nettokaltmiete p.m.;
Wohnung 03 DG:	460 € Nettokaltmiete p.m.;

auszugehen ist.

Die Mieten entsprechen nicht der ortsüblichen Miete. Die Bewertung erfolgt auf Basis der ortsüblichen Miete.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche;
eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss;
nicht unterkellert

Baujahr:

um 1850 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung:

Um 2006 entkernt und neu (inkl. Umfassungsmauerwerk)
aufgebaut. Der Dachstuhl wurde beibehalten und neu mit
Trapezblechen eingedeckt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Außenansicht:

insgesamt Verblendmauerwerk;
Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Erdgeschosswohnungen konnten nicht besichtigt werden. Vom Eigentümer wurde eine Handskizze des Ausbaus übergeben (Anlage 4a). Die Flächen der Wohnungen wurden geschätzt (siehe Ertragswertverfahren).

Erdgeschoss:

Wohnung 01: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer

Wohnung 02: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer

Dachgeschoss:

Wohnung 3: Flur, Küche, Bad, Abstellraum, 2 Zimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk mit Luftsicht und Dämmung, (11,5 cm Verblendmauerwerk, Luftsicht, Wärmedämmung, 17,5 cm Hintermauerwerk, Innenputz)

Innenwände: tragende Innenwände im Erdgeschoss:
Kalksandsteinmauerwerk (nach Eigentümerangaben)

nichttragende Innenwände im Dachgeschoss:
Gipskartonleichtbauwände

Geschossdecken: Holzbalkenlage

Treppen: Geschosstreppe:
gerade Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;
einfaches Holzgeländer (2 x vorhanden, zur DG-Wohnung und zum nicht ausgebauten Bodenraum)

Hauseingang(sbereich): EG-Wohnungen: Eingangstür zu den Erdgeschosswohnungen aus Kunststoff mit Lichtausschnitt;
Holztür zur Dachgeschosswohnung

Dach: Dachkonstruktion:
Kehlbalkendachstuhl ohne Aufbauten (Gauben)

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Trapezblech;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachflächen nur im Bereich der Dachgeschosswohnung gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;
je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen;
einfache Beleuchtungskörper, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; Glasfaseranschluss

Heizung:	Gaszentraltherme (Brennwert) als Pumpenheizung, Hersteller: Klöckner; Baujahr ca. 2006; nach Eigentümerangaben um 2018 aufwendig repariert; Wärmeabgabe über Konvektoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	EG-Wohnungen: mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC DG-Wohnung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher mit 198 l Nutzinhalt vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Lagerfläche (Diele EG)

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Farbanstrich, teilweise auch Holzverbretterung
Deckenbekleidungen:	sichtbare Balkenlage
Fenster:	einfach verglaste Stallfenster
Türen:	<u>Eingangstor:</u> zweiflügeliges Holztor mit Schlupftür
sanitäre Installation:	im Bereich der Lagerfläche nicht vorhanden
Strom:	Anschluss vorhanden, ebenfalls Lichtauslässe und Steckdosen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5.2 Wohnung DG

(Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile nach Eigentümerangaben)

Bodenbeläge

Bad: OSB-Platten mit PVC-Belag

Küche: OSB-Platten mit PVC-Belag

Wohn- und Schlafräume: OSB-Platten mit Teppichboden

Wandbekleidungen

(OSB-Platten hinter den Gipskartonplatten)

Bad: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Farbanstrich,
im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch gefliest,
im Bereich des Handwaschbeckens ebenfalls gefliest

Küche: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Farbanstrich

Wohn- und Schlafräume: Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Farbanstrich

Deckenbekleidungen

Bad: Holzvertäfelung

Küche: Holzvertäfelung

Wohn- und Schlafräume: Holzvertäfelung

Fenster:

EG: Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Fensterbänke innen aus Kunststein

DG: Dachflächenfenster

Türen:

Eingangstür:

Holztür

Zimmertüren:

Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:

eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität,
weiße Sanitärobjecte, Entlüftung über ein Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: Die Mieten entsprechen nicht der ortsüblichen Miete.
Die Bewertung erfolgt auf Basis der ortsüblichen Miete. Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist als gut zu bezeichnen

3.3 Nebengebäude

Doppelcarport mit Abstellraum zur Straße, einfache Holzständerkonstruktion, gering geneigtes Pultdach mit Trapezblechen als oberer Abschluss;
weitere Unterstände, Schuppen und Gartenhaus befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich, Baugenehmigungen sind hier nicht vorhanden; der Restwert entspricht den Freilegungskosten, daher ohne Mietwertansatz im Gutachten

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof mit 3 Wohneinheiten und Lagerfläche bebaute Grundstück in 25788 Hollingstedt, Süderheide 10 zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Delve	122	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollingstedt	5	10 Fläche 1.997 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 1.997 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	= frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.07.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	47,25 €/m ²		
Fläche (m ²)	800	1.997	× 0,765	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,15 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,15 €/m²	
Fläche	×	1.997 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	72.191,55 € <u>rd. 72.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 insgesamt **72.200,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Resthof mit 3 Wohn-einheiten und einer Lagerfläche	01	Wohnung EG	70,30		4,69	330,00	3.960,00
	02	Wohnung EG	79,60		5,90	470,00	5.640,00
	03	Wohnung DG	50,00		9,20	460,00	5.520,00
	04	Lagerfläche EG	99,00		2,50	247,50	2.970,00
	05	Doppelcarport, Abstellfläche pauschal				60,00	720,00
Summe					1.567,50	18.810,00	

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Resthof mit 3 Wohn-einheiten und einer Lagerfläche	01	Wohnung EG	70,30		7,56	531,47	6.377,64
	02	Wohnung EG	79,60		7,20	573,12	6.877,44
	03	Wohnung DG	50,00		8,10	405,00	4.860,00
	04	Lagerfläche EG	99,00		2,50	247,50	2.970,00
	05	Doppelcarport, Abstellfläche pauschal				60,00	720,00
Summe					1.817,09	21.805,08	

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.995,08 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.805,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	— 4.361,02 €
jährlicher Reinertrag	= 17.444,06 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,25 % von 72.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	— 3.068,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.375,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	× 19,259
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 276.858,91 €
vorläufiger Ertragswert	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	— 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 349.058,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Ertragswert	= 293.841,63 €
	rd. 294.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche

Nr.	Ertragseinheit Nutzung/Lage	Vergleichsmiete Basis: Amt (€/m ²)	WF/NF- Korrektur K0	einfache,dörfliche Lage K1	Sonstige Korrekturen K2	NKM (€/m ²)
01	Wohnung EG	8,40	1,00	0,90	1,00	7,56
02	Wohnung EG	8,00	1,00	0,90	1,00	7,20
03	Wohnung DG	9,00	1,00	0,90	1,00	8,10
04	Lagerfläche EG	2,50	1,00	1,00	1,00	2,50

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Resthof mit 3 Wohneinheiten und einer Lagerfläche

Das 1850 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2006 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeföhrten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeföhrten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2006,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für erhalten gebliebenen Gebäudeteile	15 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15\% = 10 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2006 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 1996.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
a) Mietabweichungen	-13.900,00 €
• Nr. 01, Wohnung EG	-13.900,00 €
b) Sonstige Rechte und Belastungen	-6.411,39 €
• Baulast	-411,39 €
• Baugenehmigung	-6.000,00 €
c) Weitere Besonderheiten	-34.905,89 €
nicht mögliche Innenbesichtigung	
• prozentuale Schätzung: -10,00 % von 349.058,91 €	
Summe	-55.217,28 €

a) Mietabweichung

Ermittlung des Wertefusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 01, Wohnung EG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamiksatz der Miete	$i_m = 2\%$	$i_t = 6,67\%$
Dauer der Mietabweichung	10,60 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.377,64 €	3.960,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 9,500615$ (10,60 Jahre; $k = 4\%$, $i_m = 2\%$)	$\times 11,792570$ (10,60 Jahre; $k = 4\%$, $i_t = 6,67\%$)
= Barwert	= 60.591,50 €	= 46.698,58 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -13.892,92 €; rd. -13.900,00 €

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

Bei den weiteren Mietabweichungen der beiden weiteren Wohnungen wird unterstellt, dass eine zeitnahe Anpassung erfolgen kann.

b) Sonstige Rechte und Belastungen

Berücksichtigung der Baulast

Es besteht die in der Anlage 5 beigelegte Eintragung in das Baulastenverzeichnis (Abstandsflächenbaulast).

Eine Fläche von 56,9 m² ist von einer Bebauung frei zu halten.

Die Belastung mindert den Bodenwert der belasteten Fläche um 20%.

Die Bewertung erfolgt wie nachstehend dargelegt:

Belastete Fläche x angepasster Bodenrichtwert x 20%

56,9 m² x 36,15 € x 20% ergibt Wertminderung durch die Baulast von 411,39 €.

Fehlende Baugenehmigung

Im Jahr 2006 wurde das Gebäude entkernt und inkl. der Umfassungswände neu aufgebaut.

Lt. Bauantrag sollte im Erdgeschoss eine Wohnung nebst Lagerfläche erstellt werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht beantragt.

In der Örtlichkeit wurden 2 Wohnungen im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoß ausgebaut.

Baugenehmigungsunterlagen liegen für diesen Ausbau nicht vor.

Im Gutachten wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass dieser Ausbau genehmigungsfähig ist.

Die Kosten der Einholung einer nachträglichen Baugenehmigung inkl. Architektenleistung und Statik wurden mit **6.000 €** im Gutachten berücksichtigt.

c) Weitere Besonderheiten

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im Erdgeschoss war zum Ortstermin nicht möglich.

Eine Planskizze wurde vom Eigentümer übergeben.

Aus diesem Grunde ist ein Risikoabschlag (für z.B. vorhandene Bauschäden, fehlender Ausbau innerhalb der nicht besichtigen Wohnungen) vom vorläufigen Ertragswert i.H.v. 10 % vorzunehmen:

10,00 % von 349.058,91 € ergibt 34.905,89 € Risikoabschlag

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **294.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof mit 3 Wohneinheiten und Lagerfläche bebaute Grundstück in 25788 Hollingstedt, Süderheide 10

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Delve	122	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollingstedt	5	10

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

294.000 €

in Worten: zweihundertvierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 04. August 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

DIN 283:

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

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Objektbilder

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Grundrisse

Anlage 5: Auszug aus dem Baulistenverzeichnis



Straßenansicht I



Straßenansicht II



südliche Ansicht



rückwärtige Ansicht



rückwärtiger Garten



Carport



Lager III EG



Schuppen



Lagerfläche EG



Lagerfläche EG



Lager II EG

Anlage Nummer 02 zum Gutachten 4166-1549
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.04.2025

Flurstück: 82
Flur: 5
Gemarkung: Hollingstedt

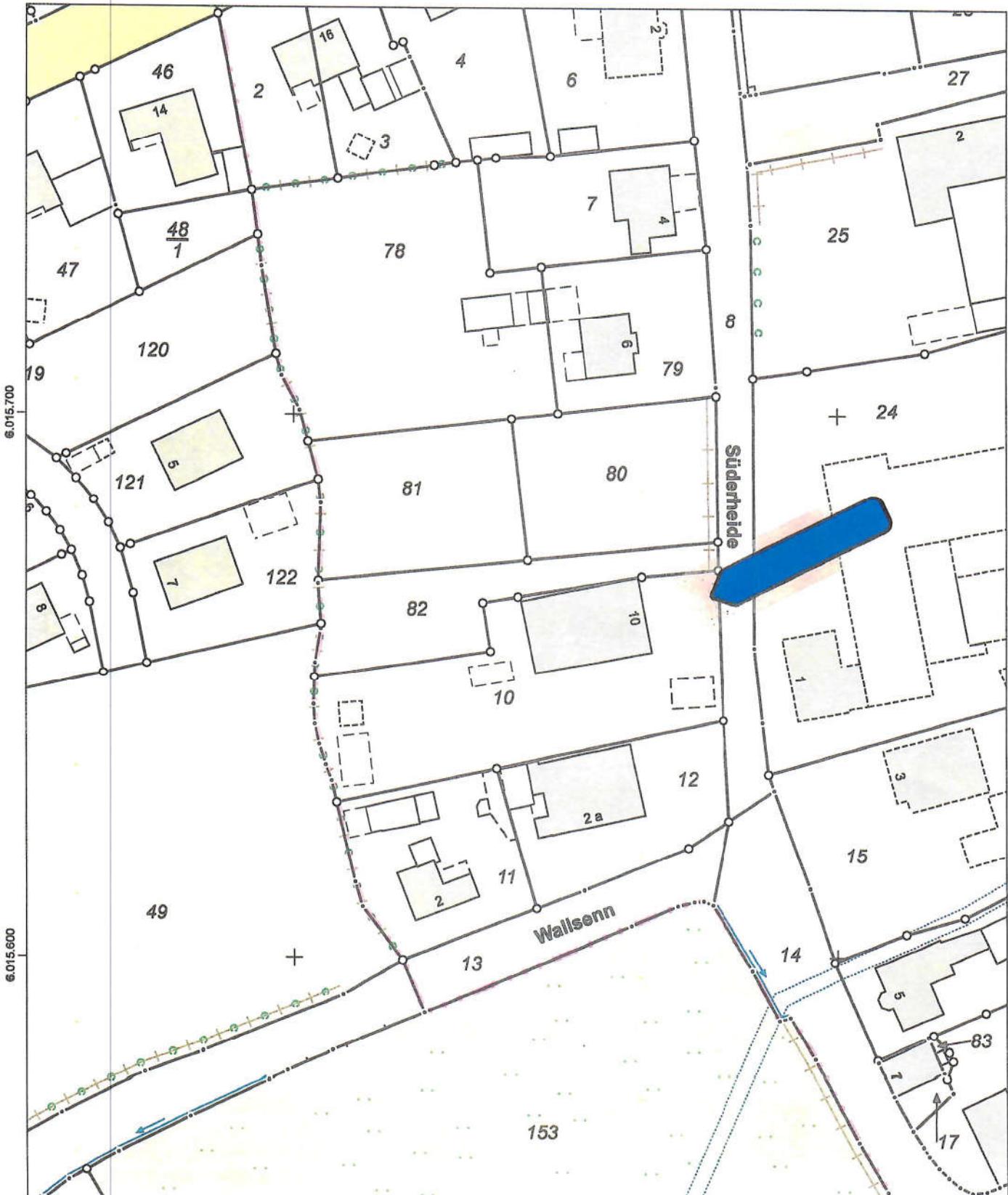
Gemeinde: Hollingstedt
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

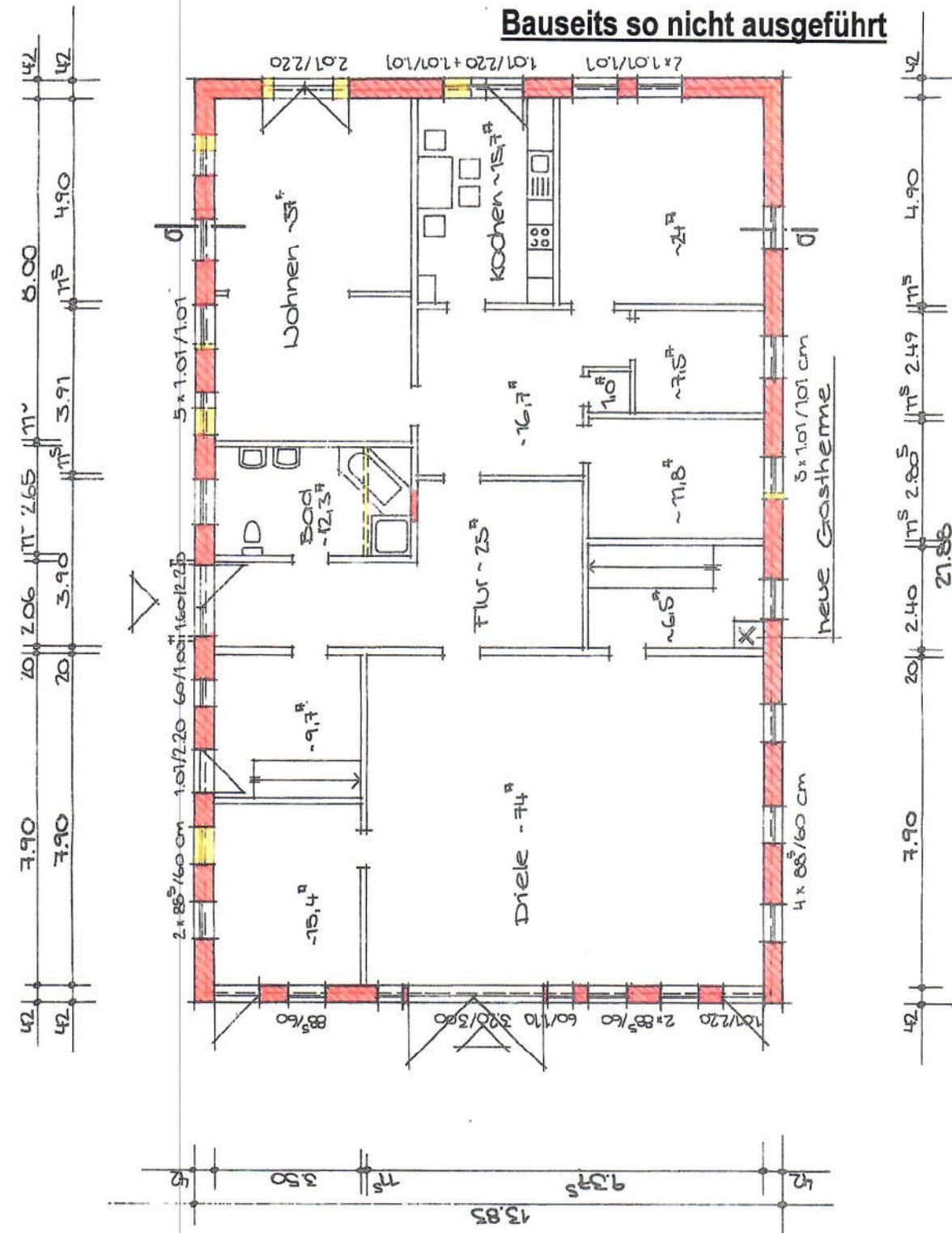


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn

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



Bauseits so nicht ausgeführt



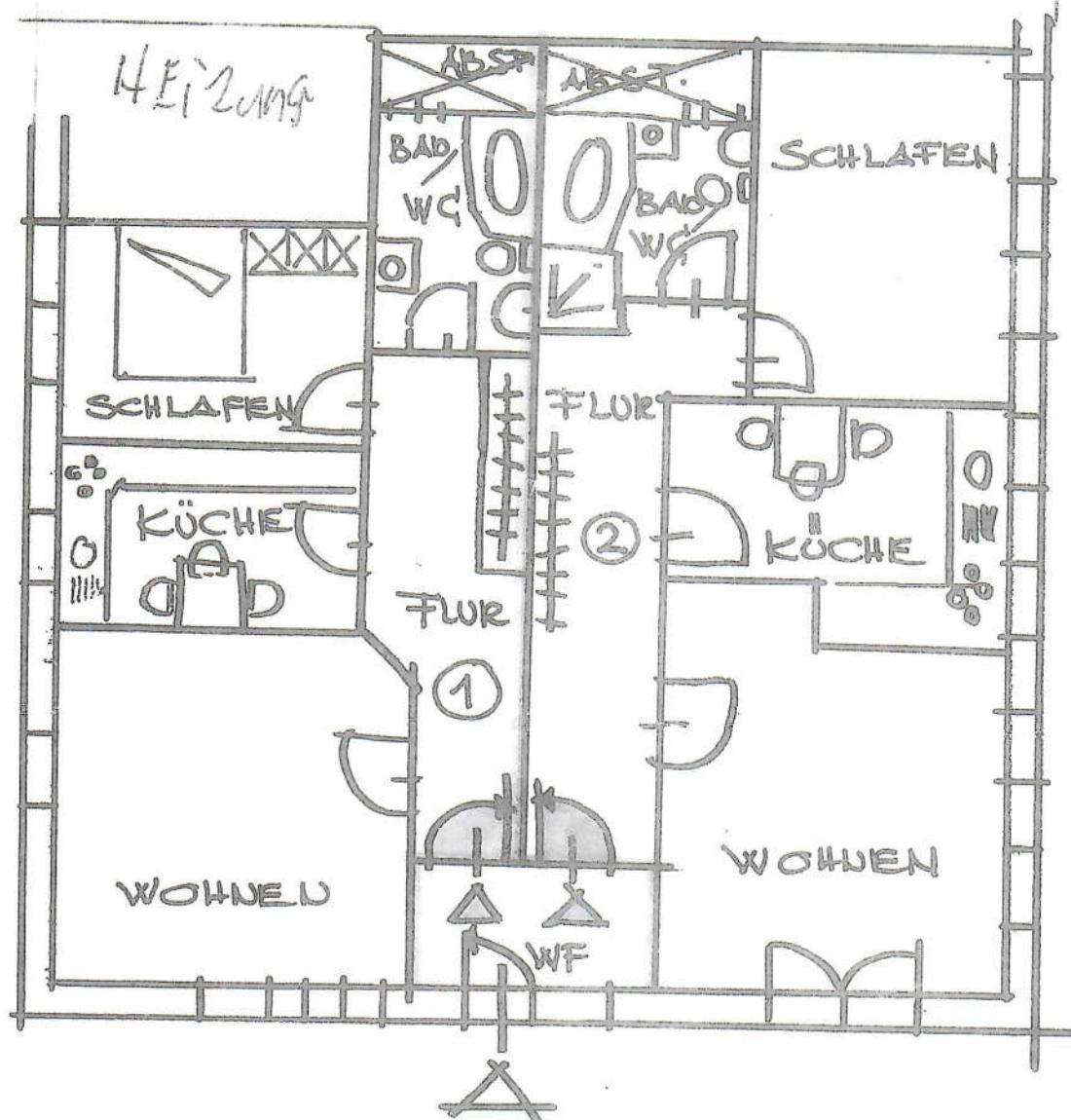
Grundriss

tatsächlicher Ausbau, nicht baugenehmigt
Grundriss vom Eigentümer übergeben

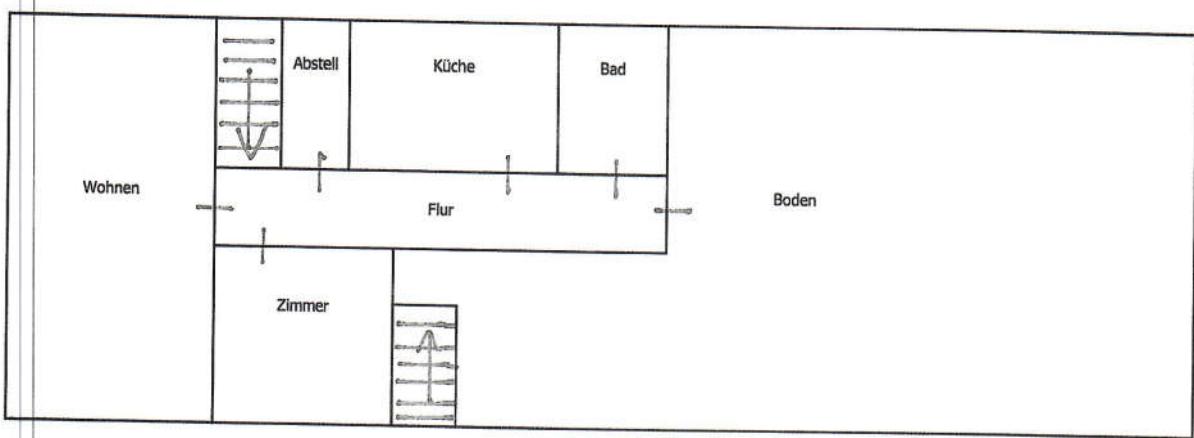
Diele

Werksrücken

ca 100 m²



tatsächlicher Ausbau, nicht baugenehmigt



Dachgeschoss
-Skizze ohne Maßstab-

Aktenzeichen 99/1/00182/053/BV

Systemnummer 2004-0217

Baulastenblatt - Nr.: 10

Begünstigter

begünstigtes Grundstück Wallseenn 2 a
25788 Hollingstedt

Gemarkung Hollingstedt
Flur 5
Flurstück 12

Belasteter

belastetes Grundstück Süderheide 10
25788 Hollingstedt

Gemarkung Hollingstedt
Flur 5
Flurstück 10

Baulastbezeichnung

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes – Flurstück 10 - gestattet, dass von seinem Grundstück die im beiliegenden Lageplan grün schraffierte Fläche dem Nachbargrundstück – Flurstück 12 – bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Fläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

Eingetragen am 01.06.1999 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 01.06.1999.

erfaßt am 02.02.2004 durch Angela Boecke

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird
hiermit bescheinigt.

H.-de.

15.05.2025

-Der Landrat-
Kreis Dithmarschen-



ANLAGE ZUR VER-
PFLICHTUNGSERKLÄRUNG
VOM 29.03.1999

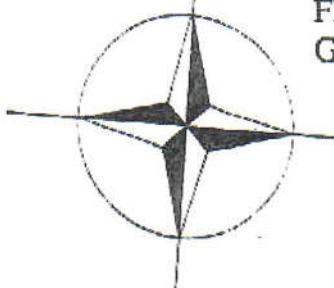
MÄSTAB: 1:500

FLUR: 5

GEMARKUNG: Holling -
stedt

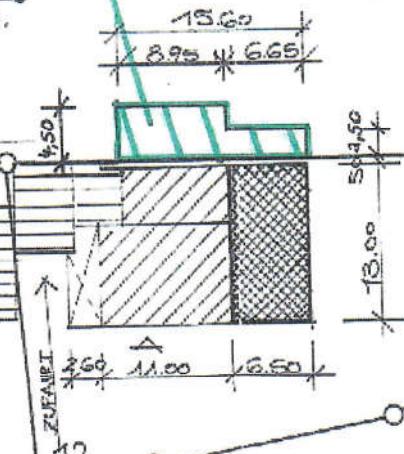
Nr. 10

N



BAULASTFLÄCHE

MIT DER SO DARGESTELLTEN
EINTRAGUNG EINER BAULAST
BIN ICH ALS EIGENTÜMER DES
GRUNDSTÜCKS NR. 10, FLUR 5,
EINVERSTANDEN.
GLEICHES GILT FÜR MEINE
RECHTSGEFAHRFOLGER.



SÜDERHEIDE

WALLSEN

REGENWASSER: ANSCHLUSS AN
VORR. LEITUNGEN