

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: 12.08.2023

Az.: 4059-1457

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 10/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 25782 Süderdorf, Schelrader Straße 30**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tellingstedt	3733	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Süderdorf	14	24

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

sowie

z.Zt. noch im Grundbuch eingetragen:
(verstorben)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

09.08.2023 ermittelt mit rd.

83.200 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei 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
2.3.1	Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
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	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.7	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	12
3.3	Nebengebäude	12
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	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schelrader Straße 30 25782 Süderdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tellingstedt, Blatt 3733, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Süderdorf, Flur 14, Flurstück 24 (607 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf Domstr. 1 25704 Meldorf Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 10/23 Auftrag vom 23.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

Eigentümer:

sowie

z.Zt. noch im Grundbuch eingetragen:
(verstorben)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	09.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.08.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	09.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie 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. Das Gebäude ist unbewohnt.
2. Auf dem Grundstück ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
5. Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen nicht.
6. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
7. Kaminkehrer ist 24803 Erfde.
8. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
9. Eine Mietpreisbindung liegt nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Süderdorf;
Ortsteil: Schelrade;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider
Höhe: 25 m ü. NHN
Fläche: 16,21 km²
Einwohner: 357 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 22 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25782
Vorwahlen: 04802, 04838
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 139

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Neumünster, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 61 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Albersdorf vorhanden (ca. 13,7 km entfernt)

Bahnhof:
in Albersdorf vorhanden (ca. 9,5 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte ca. 6,5 km
entfernt in Tellingstedt ansässig; kleinere Einkaufsmöglichkeiten
in Wrohm vorhanden;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 23 m

mittlere Tiefe:
ca. 27 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 607 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Kreisstraße 38);
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehweg nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
teilweise eingefriedet durch Hecken und Bewuchs

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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

2.3.1 Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt über das Grundstück Bahnhofstraße 1, Süderdorf. Zwischenzähler zur Abrechnung sind vorhanden.

Das Recht zur Nutzung der Anschlüsse sowie das Recht zum Betreten des Anschlussraumes ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch Tellingstedt, Blatt 3315, Abt. II, lfd. Nr. 8 abgesichert. Eine Klärgrube (technisch belüftete Anlage) befindet sich ebenfalls auf dem Nachbargrundstück. Das Recht zur Nutzung ist ebenfalls im Grundbuch als Grunddienstbarkeit vermerkt (Grundbuch Tellingstedt, Blatt 3315, Abt. II, lfd. Nr. 7).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 14.02.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tellingstedt, Blatt 3733 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 4:

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für

Anmerkung:

Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte 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 Wertermittlungstichtag 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, Umlegungsausgleichleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist unbewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht vorhanden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1953 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierungen in den letzten 10 Jahren:	keine ersichtlich
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum,

Nutzfläche ca. 12 m², bedingt durch die eingeschränkte Raumhöhe (ca. 1,58 m) eingeschränkte Nutzbarkeit

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Bad mit separatem WC, 2 Zimmer, Öllager

Dachgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Abseiten

(Wohn- und Nutzfläche EG und DG ca. 97 m²)

Bewertungsobjekt:

Schelrader Straße 30, 25782 Süderdorf

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht (11,5 cm Verblendmauerwerk, 6 cm Luftschicht, 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, Innenputz)
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache gerade Holzstiege <u>Geschosstreppe:</u> gerade Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; besseres Holzgeländer <u>zum Dachboden:</u> Ausklapptreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl, keine Gauben <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pfanne); Dämmung in der oberen Zwischendecke; Dachraum zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt, Abseitenwände soweit ersichtlich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss Bahnhofstraße 1, Süderdorf
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage auf dem Nachbargrundstück
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper; Anschluss über Bahnhofstraße 1, Süderdorf

Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr ca. 2009; Hersteller: Gerco; Wärmeabgabe über Stahlkonvektoren, vereinzelt auch Strahlradiator, jeweils mit Thermostatventilen; Öllager: 2 Stahltanks im Gebäude, Tankgröße gesamt ca. 3.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge

Bad:	Fliesen
Küche:	Terrazzo
Wohn- und Schlafräume:	EG: Holzdielen mit Laminatbelag; DG: Holzdielen bzw. Verlegeplatten mit Teppichbelag

Wandbekleidungen

Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,3 m hoch, darüber Farbanstrich
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Fliesenschilder an den Objektwänden
Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten

Deckenbekleidungen

Bad:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten mit Farbanstrich
Küche:	Deckenputz mit Farbanstrich
Wohn- und Schlafräume:	Raufasertapeten und Anstrich; in einem Zimmer beschichtete Holzwerkstoffpaneele

Fenster:	Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Baujahr: größtenteils um 1990; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> eingebaute Dusche, Handwaschbecken; WC separat, einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über ein Fenster
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.2.7 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist ausreichend.

Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

Folgende Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Wohnbarkeit wurden berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> Die Dekorationen an Wand, Boden und Decke sind teilweise verschlissenen bzw. entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur. Die Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Wohnbarkeit wurden mit 250 €/m² Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt (97 m² * 250 €/m² ergibt Modernisierungskostenansatz von 24.250,00 €). 	-24.250,00 €
Summe	-24.250,00 €

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen über das Grundstück Bahnhofstr. 1, Süderdorf, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 25782 Süderdorf, Schelrader Straße 30 zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tellingstedt	3733	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Süderdorf	14	24	607 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	607 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2023 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)	= 40,00 €/m ²	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.08.2023	× 1,05	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	607	× 1,07	E 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	44,94 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	44,94 €/m ²
Fläche		×	607 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	27.278,58 €
		rd.	27.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2023 insgesamt **27.300,00 €**.

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	824,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	163,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.800,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	141.112,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	251.038,25 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre
• prozentual		81,43 %
• Faktor	x	0,1857
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	47.117,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		47.117,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.355,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.473,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	76.773,69 €
Sachwertfaktor	×	1,40
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.483,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.250,00 €
Sachwert	=	83.233,17 €
	rd.	83.200,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	823,79 €/m ² BGF
	rd.	824,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag für den Keller mit 400 €/m ² BGF (17 m ² BGF * 400 €/m ² BGF ergibt Bauteilzuschlag von 6.800,00 €)	6.800,00 €
Summe	6.800,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) überdachte Terrasse	500,00 €
Summe	500,00 €

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (47.117,80 €)	2.355,89 €
Summe	2.355,89 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1953 errichtete Gebäude wurde **zustandsbedingt fiktiv** modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen	Tatsächliche Punkte		
		<u>Unterstellte</u> Maßnahmen	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken, Fußböden		2,0	
Summe		2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1953 = 70$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (13 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} = 57$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 57 \text{ Jahren} = 1966$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> Die Dekorationen an Wand, Boden und Decke sind teilweise verschlissen bzw. entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur. Die Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit 250 €/m² Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt (97 m² * 250 €/m² ergibt Modernisierungskostenansatz von 24.250,00 €). 	-24.250,00 €
Summe	-24.250,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **83.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 25782 Süderdorf, Schelrader Straße 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tellingstedt	3733	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Süderdorf	14	24

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2023 mit rd.

83.200 €

in Worten: dreiundachtzigtausendzweihundert 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 12. August 2023

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [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 Baulastenverzeichnis



Straßenansicht



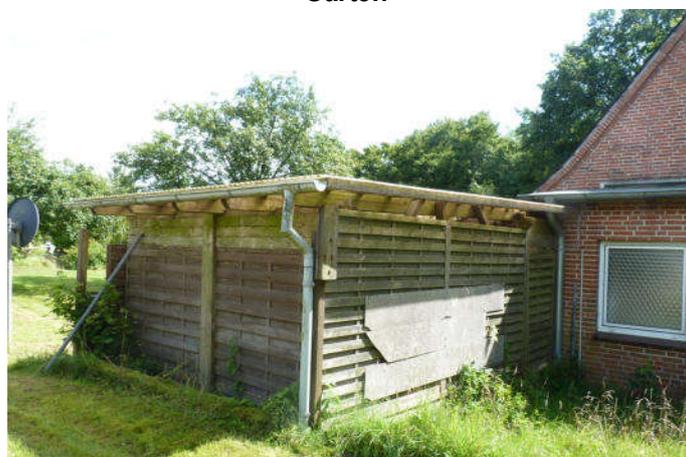
Traufansicht



Garten



rückwärtige Ansicht



Terrassenüberdachung



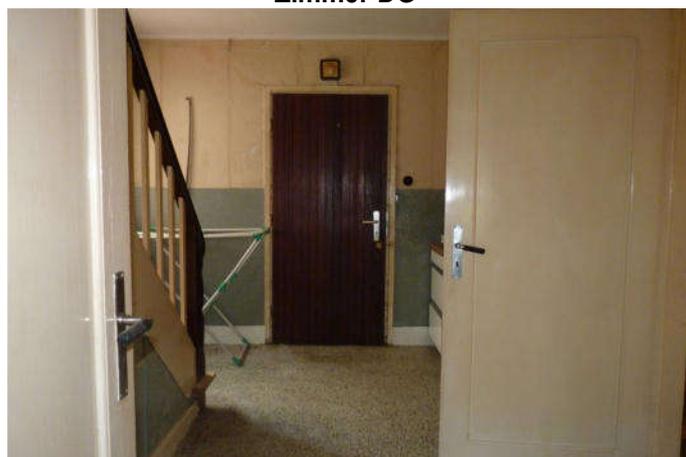
Wohnzimmer



Zimmer DG



Küche



Flur EG



WC EG



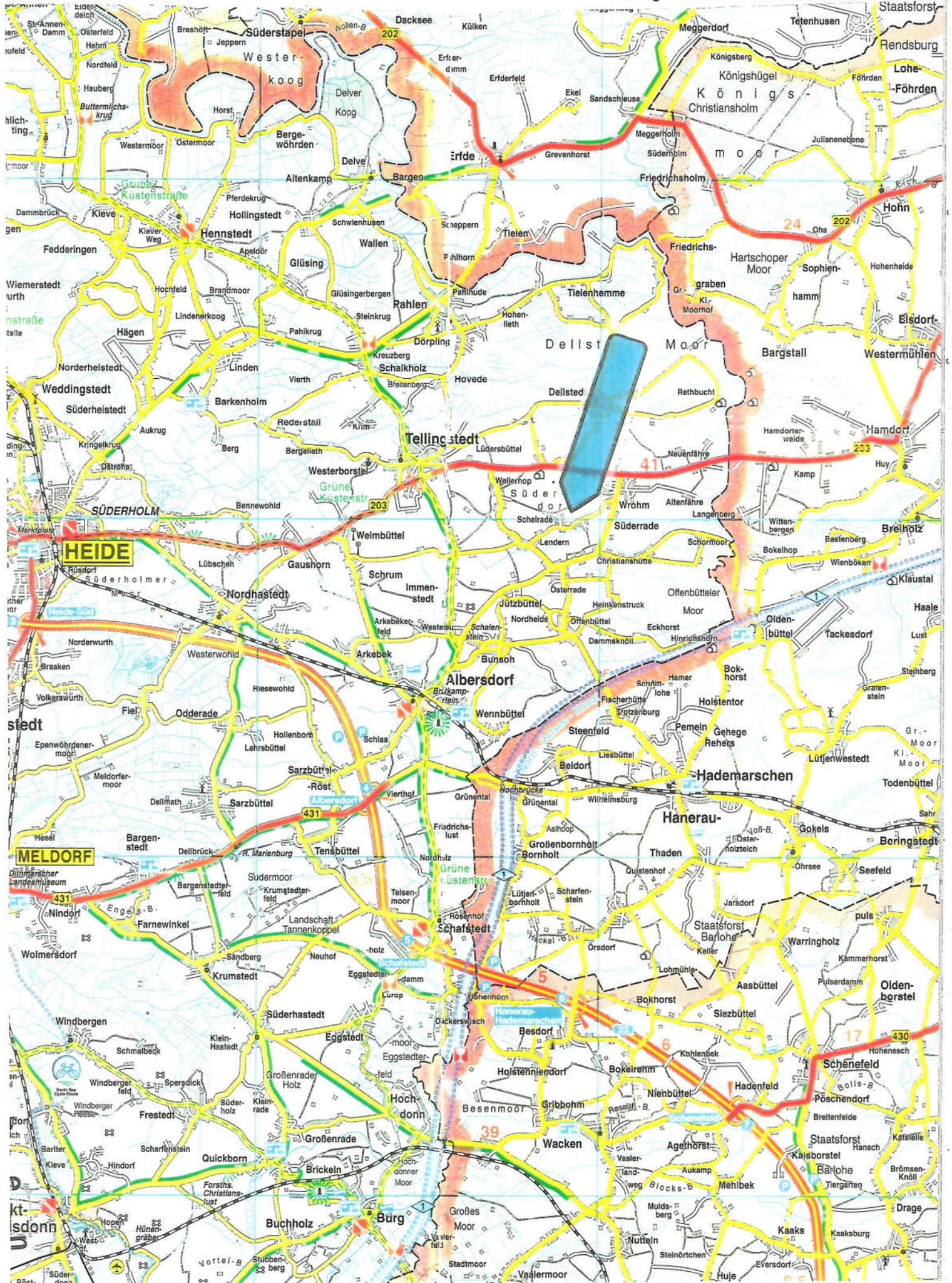
Straßenansicht



Öllager



Traufansicht II



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

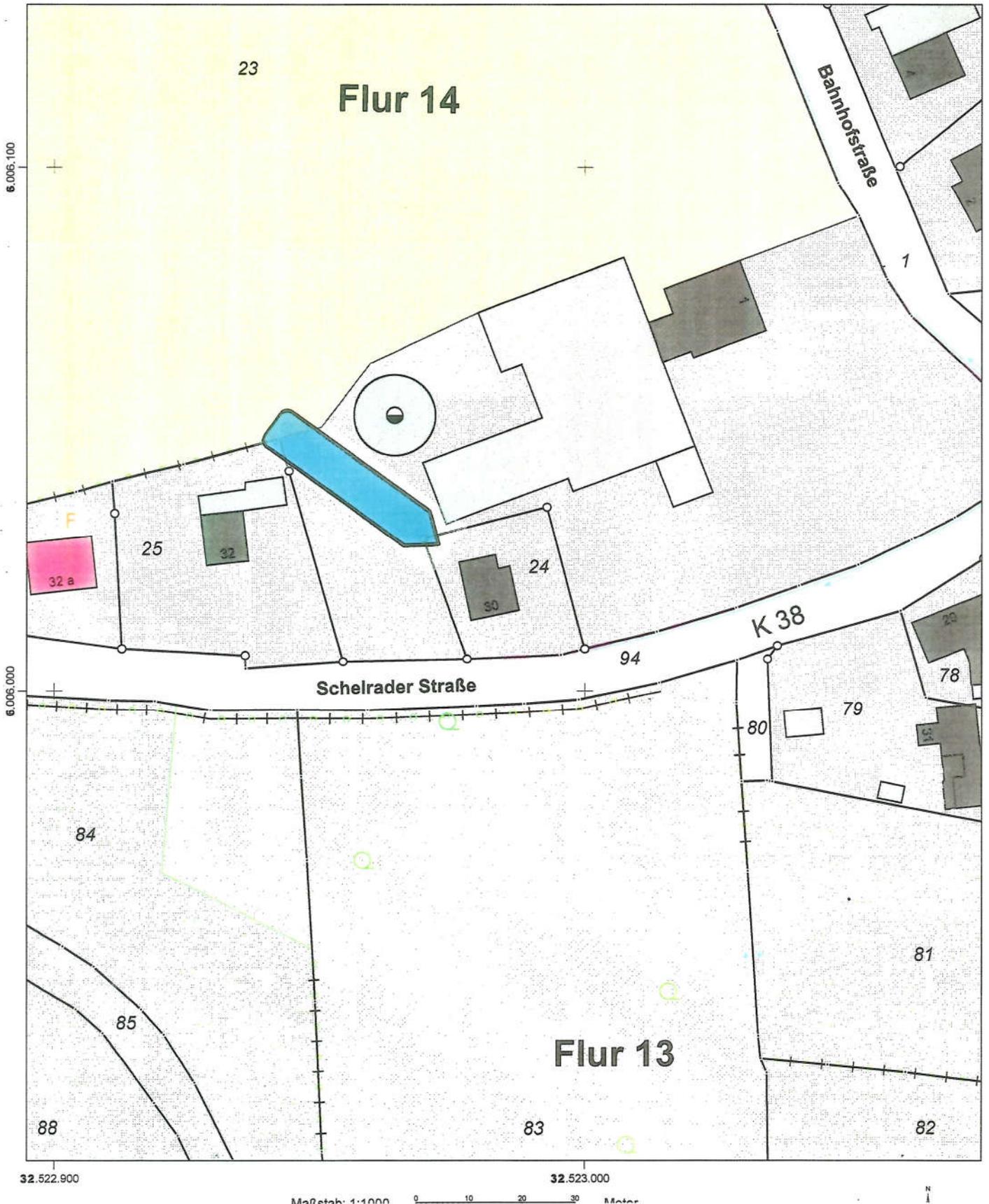
Erstellt am 31.05.2023

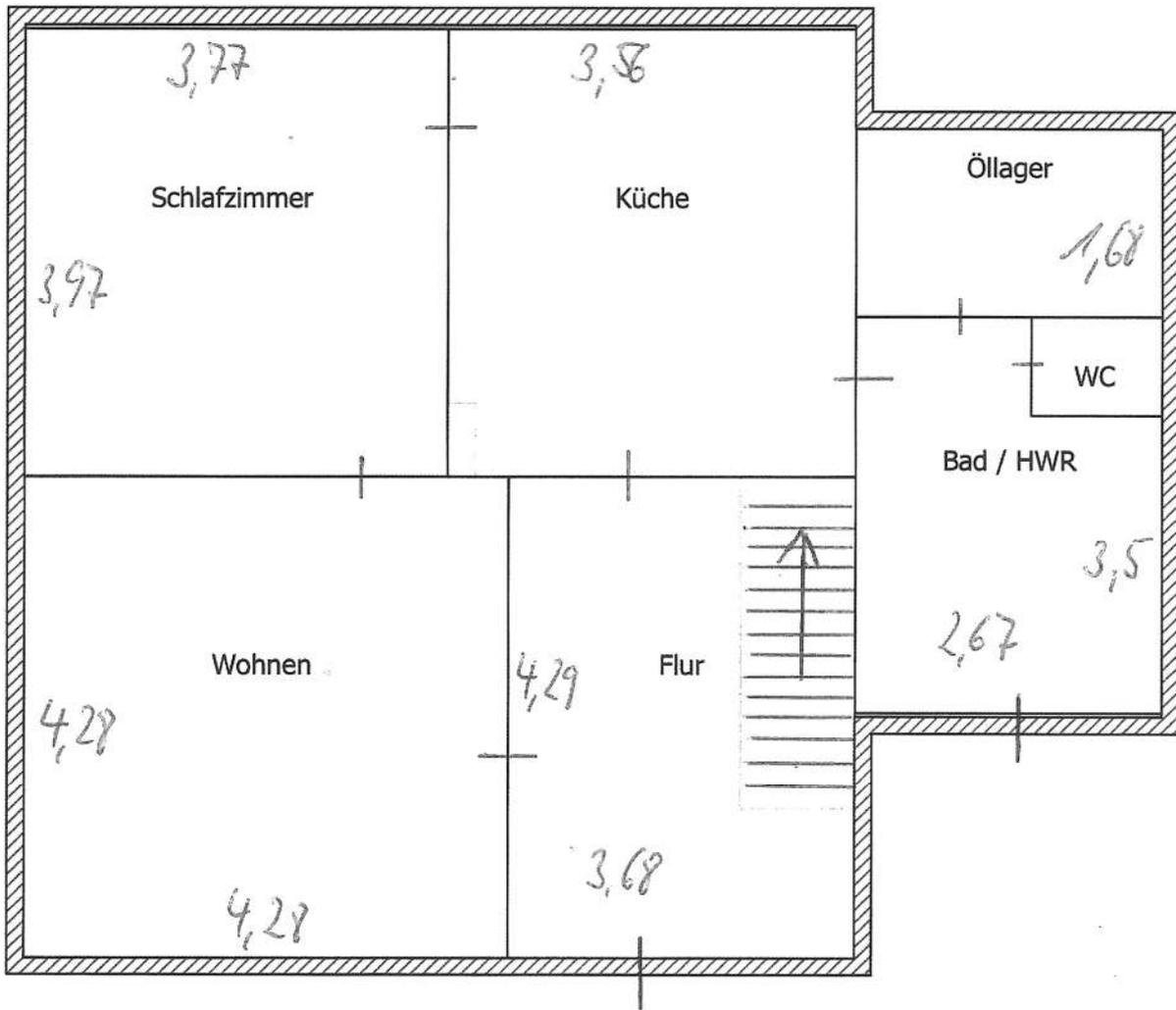
Flurstück: 24
Flur: 14
Gemarkung: Süderdorf

Gemeinde: Süderdorf
Kreis: Dithmarschen

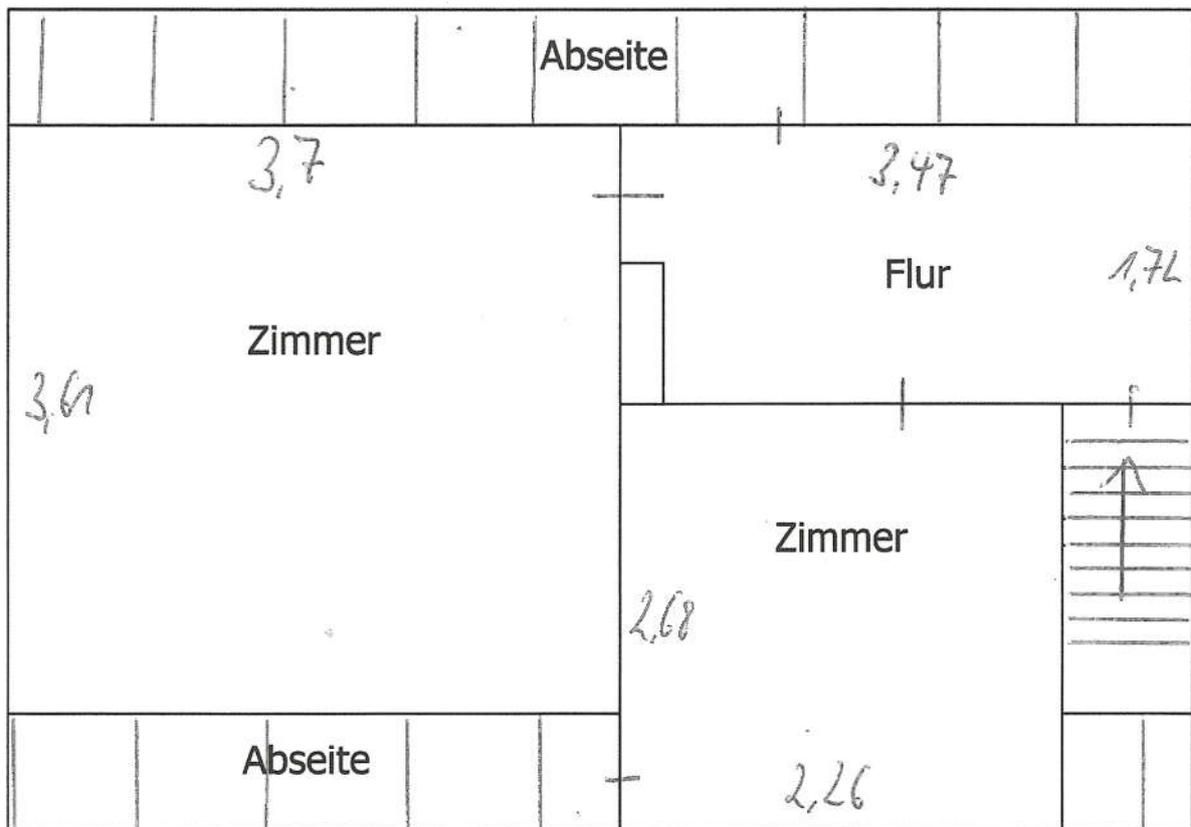


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVerGeo.landsh.de

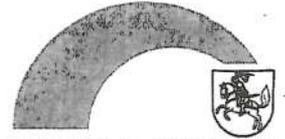




Erdgeschoss



Dachgeschoss



KREIS DITHMARSCHEN

Der Landrat
Fachdienst Bau, Naturschutz und
Regionalentwicklung

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Herrn
Sven Baumann
Friedrichshöferstraße 30
25704 Meldorf

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Philipp Glauss

Telefon: 0481/97-1807
Fax: 0481/97-221807

philipp.glauss
@dithmarschen.de

Zimmer 638

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

fd-bau-naturschutz-und-regio-
nalentwicklung@dithmar-
schen.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
30.05.2023

Mein Zeichen
221/52

Heide,
05.06.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

hier: Flurstück 24 der Flur 14 der Gemarkung Süderdorf
Schelrader Straße 30 in 25782 Süderdorf

Sehr geehrter Herr Baumann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeich-
nis vorhanden.

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach
der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegen-
heiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO –) in
zurzeit geltender Fassung gebührenpflichtig. Gemäß Tarifstelle 8.2
beträgt die Gebühr für diese Auskunft

60,00 € /

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

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936,

zu überweisen.

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag
08.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag

14.00 - 17.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen

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

VR Bank Westküste eG
IBAN: DE64 2176 2550 0003
8421 42
BIC: GENODEF1HUM

Gläubiger-ID:

DE43 ZZZ0 0000 0233 48

Umsatzsteuer-Nummer:

1829317016

Ust.ID-Nr.: DE 134806570

100ee erneuerbare
energie region

100%-ee-plus-region
Kreis Dithmarschen

RAL
GÜTEZEICHEN

