

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: 23.01.2024

Az.: 4082-1474

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 11/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Garage und Schuppen bebaute Grundstück
in 25764 Norddeich, Mühlenstraße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	188	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Norddeich	1	71/5

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

22.01.2024 ermittelt mit rd.

68.400 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 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	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	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	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	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Einfamilienhaus	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.7	Allgemeinbeurteilung	12
3.3	Garage (gemäß Bauantrag)	12
3.4	Nebengebäude (gemäß Bauakte)	13
3.5	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 nebst Garage und Schuppen

Objektadresse: Mühlenstraße 10, 25764 Norddeich

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesselburen, Blatt 188, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Norddeich, Flur 1, Flurstück 71/5,
zu bewertende Fläche 628 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 11/23

Auftrag vom 24.10.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

-unbekannten Aufenthalts-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Umfang der Besichtigung etc.: Die Anschrift des Eigentümers ist unbekannt. Eine Information hinsichtlich des Ortstermins war somit nicht möglich. Das Objekt konnte nur von außen von der Straßenfront besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: (Betreibender Gläubiger) 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 Besonderheiten des Auftrags

Der Aufenthaltsort des Eigentümers ist nicht bekannt, daher konnte kein Ortstermin vereinbart werden.

Die Besichtigung konnte nur von der Straßenseite aus erfolgen, da kein Durchgang zum rückwärtigen Grundstück möglich war.

Die Beschreibung der Liegenschaft wurde der Bauakte entnommen, teilweise auch durch ältere Fotos, die von _____ übergeben wurden.

1.5 Gerichtsfragen

- a) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu ökologischen Altlasten / Hausschwamm getroffen werden.
- b) Zuständiger Kaminkehrer ist Herr _____ 25591 Ottenbüttel.
- c) Ein Hausverwalter wurde nicht bekannt.
- d) Mieter wurden nicht bekannt. Das Objekt erscheint unbewohnt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG wurde nicht bekannt.
- f) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- g) Hinsichtlich Maschinen und Betriebseinrichtungen kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- h) Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl:

Norddeich;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Büsum-Wesselburen
Höhe: 2 m ü. NHN
Fläche: 6,9 km²
Einwohner: 464 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 67 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25764
Vorwahl: 04833
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 079

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 94 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 12,4 km entfernt)

Bahnhof:
in Wesselburen vorhanden (ca. 2,4 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie
Schulen und Ärzte in Wesselburen (ca. 1,3 km entfernt)
ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung

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

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 18,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 41 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 628,00 m²

Bemerkungen:
das Grundstück verjüngt sich rückwärtig (Breite hier ca. 14 m)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage, Bauwischschuppen; zur Straße eingefriedet durch einen Zaun aus Waschbetonelementen; die östliche Garage ist geringfügig auf das Nachbargrundstück überbaut. Die Überbaurente wird im Gutachten berücksichtigt.

Alllasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei 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 24.08.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2: Rückauffassungsvormerkung zur Sicherung bedingter Ansprüche -befristet- für ;

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

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.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.11.2023 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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Dorfgebiet (MD)** dargestellt.

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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

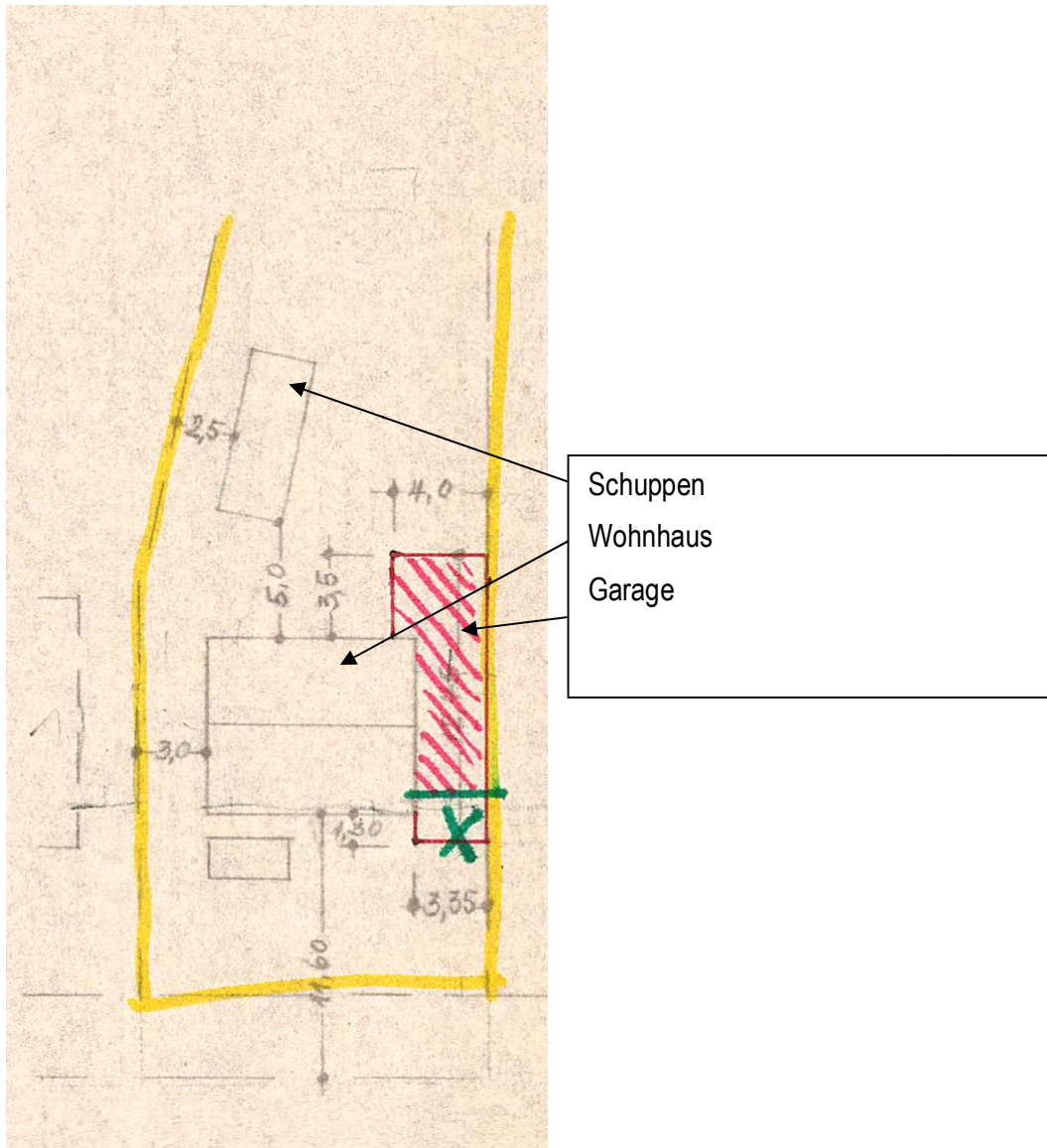
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden festgestellt.

Auf dem rückwärtigen Grundstück befinden sich gemäß Katasterunterlage weitere Schuppen und Anbauten.

Diese Gebäudeteile wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Grenzbebauung erscheinen diese nicht genehmigungsfähig.

Genehmigte Baulichkeiten gemäß Bauakte:



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, 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 nebst Garage und Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt erscheint unbewohnt.

Nach Auskunft von Herrn ist das Gebäude seit Jahren unbewohnt.

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.

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:	Einfamilienhaus mit Anbauten; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; Kleinstkeller; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1937 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierung:	1967 Ausbau eines weiteren Zimmers im Dachgeschoss; 1979 Erneuerung der Dacheindeckung; weitere von außen nicht erkennbar
Flächen	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 138 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Aktuelle Grundrisse liegen nicht vor und konnten mangels Innenbesichtigung nicht erstellt werden.

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der Bruttogrundfläche (9m x 7,65 m x 2 Geschosse ergibt Bruttogrundfläche von 138 m²).

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 110 m² (geschätzt).

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Mauerwerk
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl mit Aufbau (Gaube) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (1979 neu eingedeckt) Dachrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr ca. 1986; Hersteller: Buderus; Hinweis: überaltert, letzte Prüfung durch den Schornsteinfeger erfolgte im Jahre 2014
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage, tlw. auch über einen Elektro- boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus

Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken, Bidet; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kleinstkeller
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.2.7 Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist ausreichend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Folgende Aufwendungen sind zeitnah zu kalkulieren:

a) Der Heizkessel stammt aus dem Jahre 1986 und ist somit überaltert und gemäß dem GEG bzw. aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten für einen einfachen Tausch inkl. Deponiekosten für den Altkessel wurden mit 15.000,00 € kalkuliert und im Gutachten berücksichtigt.

b) Das Gebäude macht von außen einen verfallenen Eindruck. Das Gebäude ist seit Jahren unbewohnt. Fenster stehen tlw. in gekippter Stellung. Ich gehe davon aus, dass die Dekorationen an Boden, Wand und Decke feucht bzw. nicht mehr nutzbar sind. Eine Modernisierung wurde mit 200 €/m² Bruttogrundfläche kalkuliert (200 €/m² Bruttogrundfläche x 138 m² Bruttogrundfläche ergibt einen Kostenansatz von 27.600,00 €.)

3.3 Garage (gemäß Bauantrag)

Garage:	
Baujahr:	ca. 1973;
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	Mauerwerk;
Keller:	nicht vorhanden;
Dachform:	Flachdach;
Dach aus:	Isolierteerpappe auf Spanplatten;
Tor:	Sektionaltor;
Boden:	Beton;
Besonderheiten:	Garagendach als Dachterrasse ausgebildet
Bruttogrundfläche	ca. 34 m ²

3.4 Nebengebäude (gemäß Bauakte)

Schuppen;

Baujahr um 1968; aufgehendes Mauerwerk aus Kalksandsteinen, grau verputzt, Satteldach mit Welleternittafeln als oberer Abschluss, Nutzfläche ca. 16,59 m²

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage und Schuppen bebaute Grundstück in 25764 Norddeich, Mühlenstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wesselburen	188	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Norddeich	1	71/5	628 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 **55,00 €/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	=	22.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	628 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 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)	= 55,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.01.2024	× 1,07	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	58,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	628	× 1,06	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	62,38 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 62,38 €/m²	
Fläche	× 628 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 39.174,64 € rd. 39.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 insgesamt **39.200,00 €**.

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 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	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2000)	=	622,00 €/m ² BGF	275,00 €/m ² BGF	pau- schale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	138,00 m ²	34,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen im Basisjahr 2000 (ohne BNK)	=	85.836,00 €	9.350,00 €	
Baupreisindex (BPI) 22.01.2024 (2000 = 100)	x	208,4/100	208,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag (ohne BNK)	=	178.882,22 €	19.485,40 €	
Baunebenkosten (BNK)				
	+	16,00 % 28.621,16 €	10,00 % 1.948,54 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag inkl. BNK	=	207.503,38 €	21.433,94 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag	=	178.882,22 €	19.485,40 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	22 Jahre (folgt Hauptgebäude)	
• prozentual		72,50 %	63,33 %	
• Faktor	x	0,275	0,3667	
Alterswertgeminderte durchschnittliche Her- stellungskosten	=	57.063,43 €	7.859,83 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige ein- zelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	59.063,43 €	7.859,83 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		69.923,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.496,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.419,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	112.619,42 €
Sachwertfaktor	×	1,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert I	×	130.638,53 €
Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung(-15%)	+	-19.595,78 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert II	=	111.042,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.614,25 €
Sachwert	=	68.428,50 €
	rd.	68.400,00 €

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.

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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Bauteilzuschlag Kleinstkeller	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

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. (69.923,26 €)	3.496,16 €
Summe	3.496,16 €

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 Instandhaltungssaus 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 1937 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 4 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage (Austausch Kessel)	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Wände	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1937 = 87 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 87 Jahre =) 0 Jahren

Bewertungsobjekt:

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 22 Jahre =) 58 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 58 Jahren =) 1966.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 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 anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung(-15%)	-19.595,78 €
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (130.638,53 €)	
Summe	-19.595,78 €

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-42.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Der Heizkessel stammt aus dem Jahre 1986 und ist somit überaltert und gemäß dem GEG bzw. aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten für einen einfachen Tausch inkl. Deponiekosten für den Altkessel wurden mit 15.000,00 € kalkuliert und im Gutachten berücksichtigt. Das Gebäude macht von außen einen verfallenen Eindruck. Das Gebäude ist seit Jahren unbewohnt. Fenster stehen tlw. in gekippter Stellung. Ich gehe davon aus, dass die Dekorationen an Boden, Wand und Decke feucht bzw. nicht mehr nutzbar sind. Eine Modernisierung wurde mit 200 €/m² Bruttogrundfläche kalkuliert (200 €/m² Bruttogrundfläche x 138 m² Bruttogrundfläche ergibt einen Kostenansatz von 27.600,00 €). Sonstige Rechte und Belastungen (Überbaurente, s.u.) 	-14,25 €
Summe	-42.614,25 €

Die östliche Garage ist auf einer Länge von ca. 2,5 m auf einer Breite von 0,5 m auf das Nachbargrundstück (Flurstück 71/6) überbaut. Nachfolgend wird die abgezinsten Überbaurente ermittelt:

Korrektur des Bodenwerts aufgrund eines Überbaus
für das überbauende Grundstück

Berechnung gemäß WertR 2006

Bodenwert bei Erstellung des Überbaus	8,25 € (geschätzt)
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag	55,00 €
Zinssatz für die Bemessung der Überbaurente	5,00%
Rentenbarwertfaktor für die Abzinsung der Überbaurente	13,82115
geschätzte Restnutzungsdauer der überbauten Gebäude	22 Jahre
geschätzte Größe der überbauten Fläche	2,5 m ²
Es ergibt sich eine jährliche Überbaurente von	1,03 € (Bodenwert bei Überbau X überbaute Fläche X Zinssatz)
Diese jährliche Überbaurente wird für	22 Jahre an den Eigentümer des überbauten Grundstücks gezahlt.
Diese Zahlung ergibt unter Berücksichtigung des Rentenbarwertfaktors von	13,82115
einen Barwert der Überbaurente zum Wertermittlungstichtag von rund	14,25 €

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. **68.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage und Schuppen bebaute Grundstück in 25764 Norddeich, Mühlenstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	188	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Norddeich	1	71/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 mit rd.

68.400 €

in Worten: achtundsechzigtausendvierhundert 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 23. Januar 2024

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [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 I



Straßenansicht II



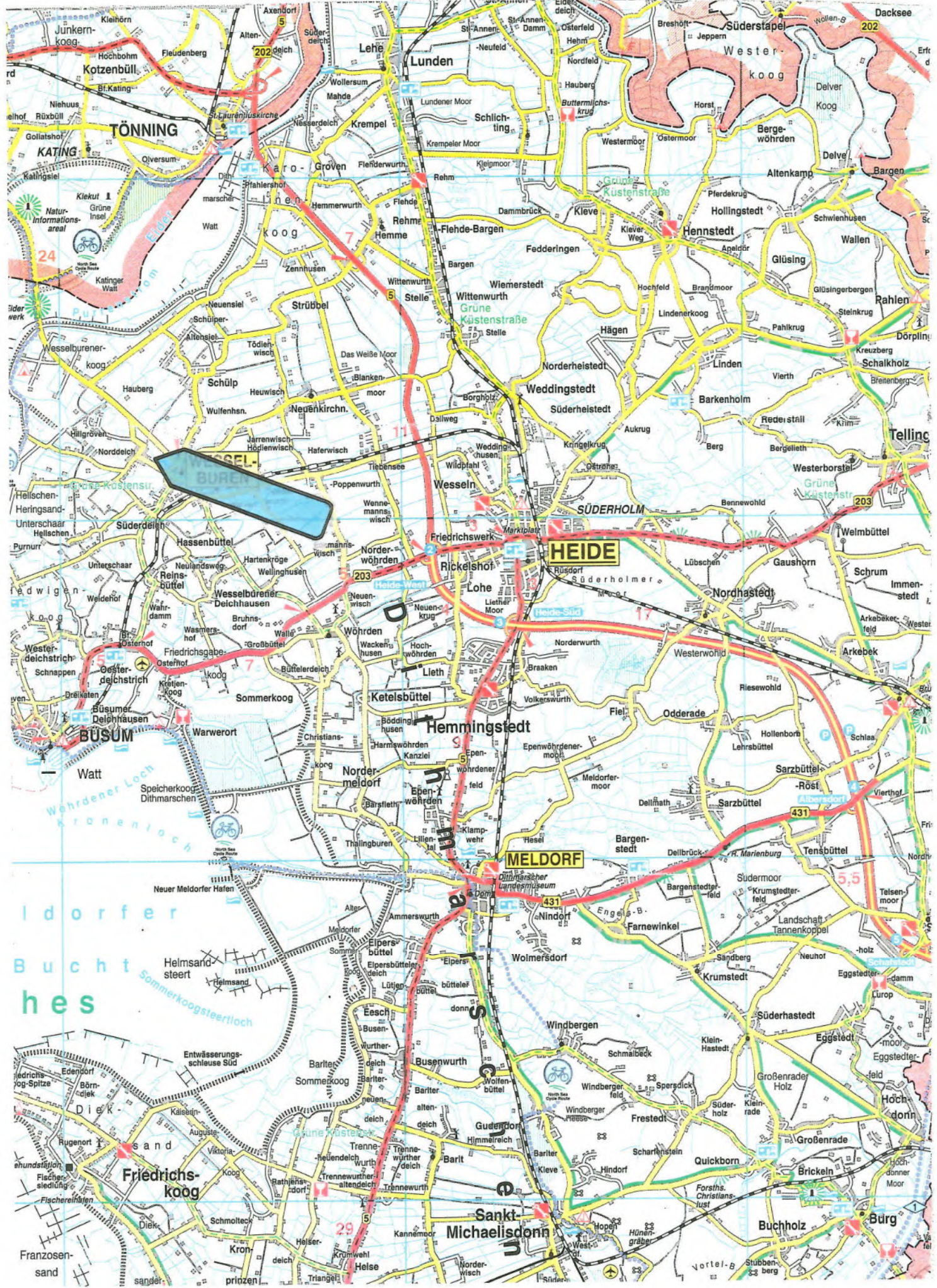
Garage



Straßenansicht III



westlicher Anbau



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

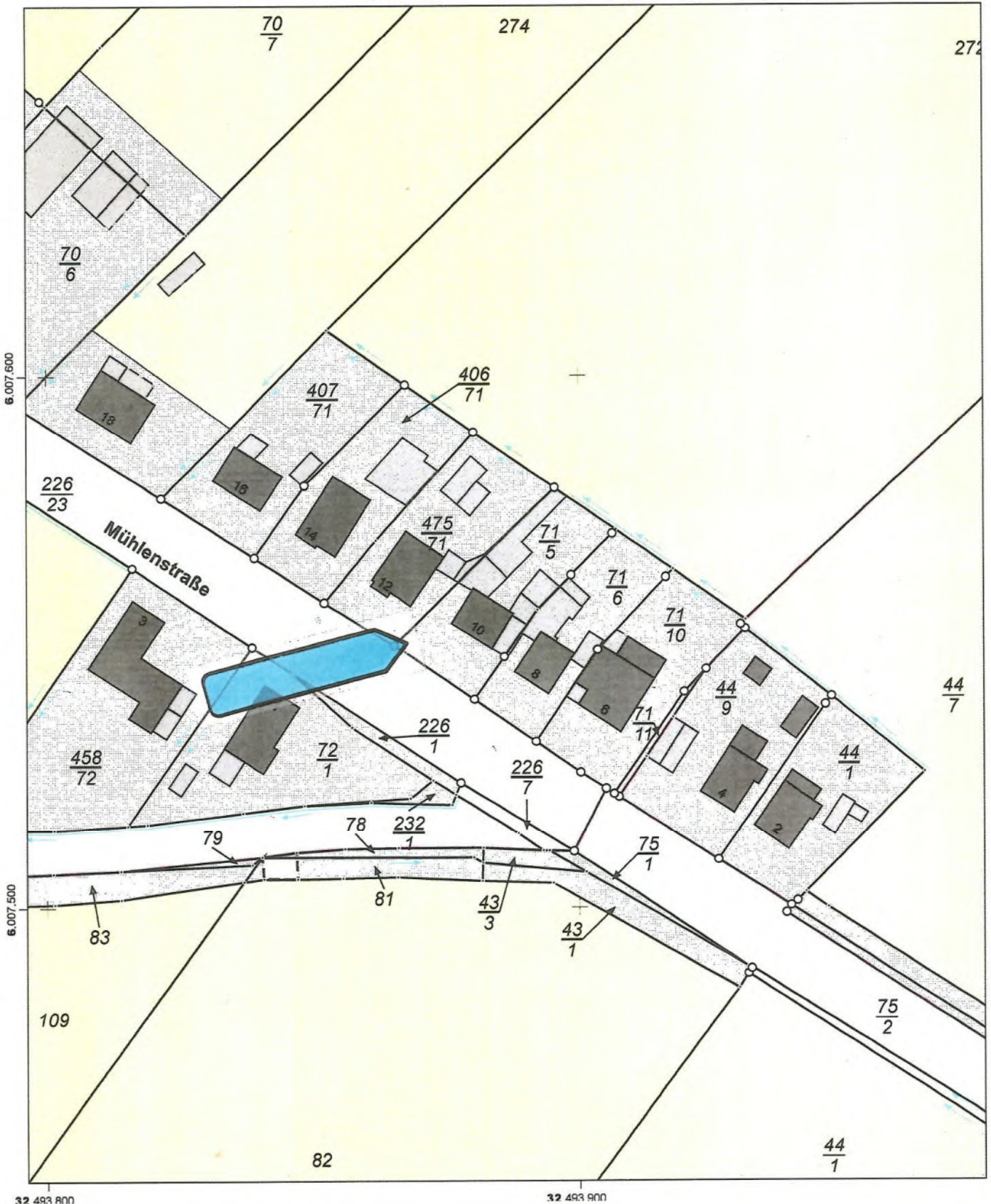
Erstellt am 08.11.2023

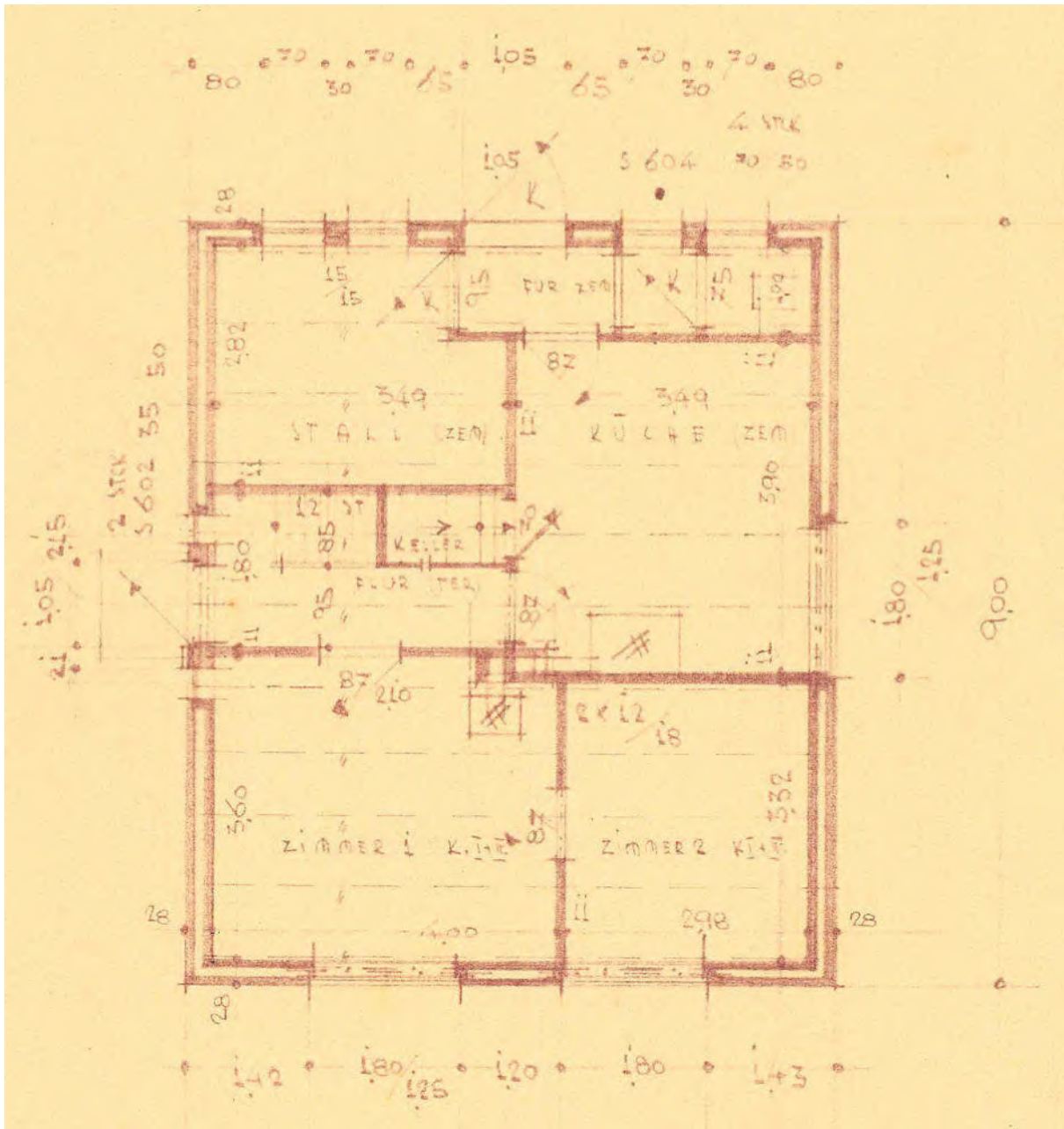
Flurstück: 71/5
Flur: 1
Gemarkung: Norddeich

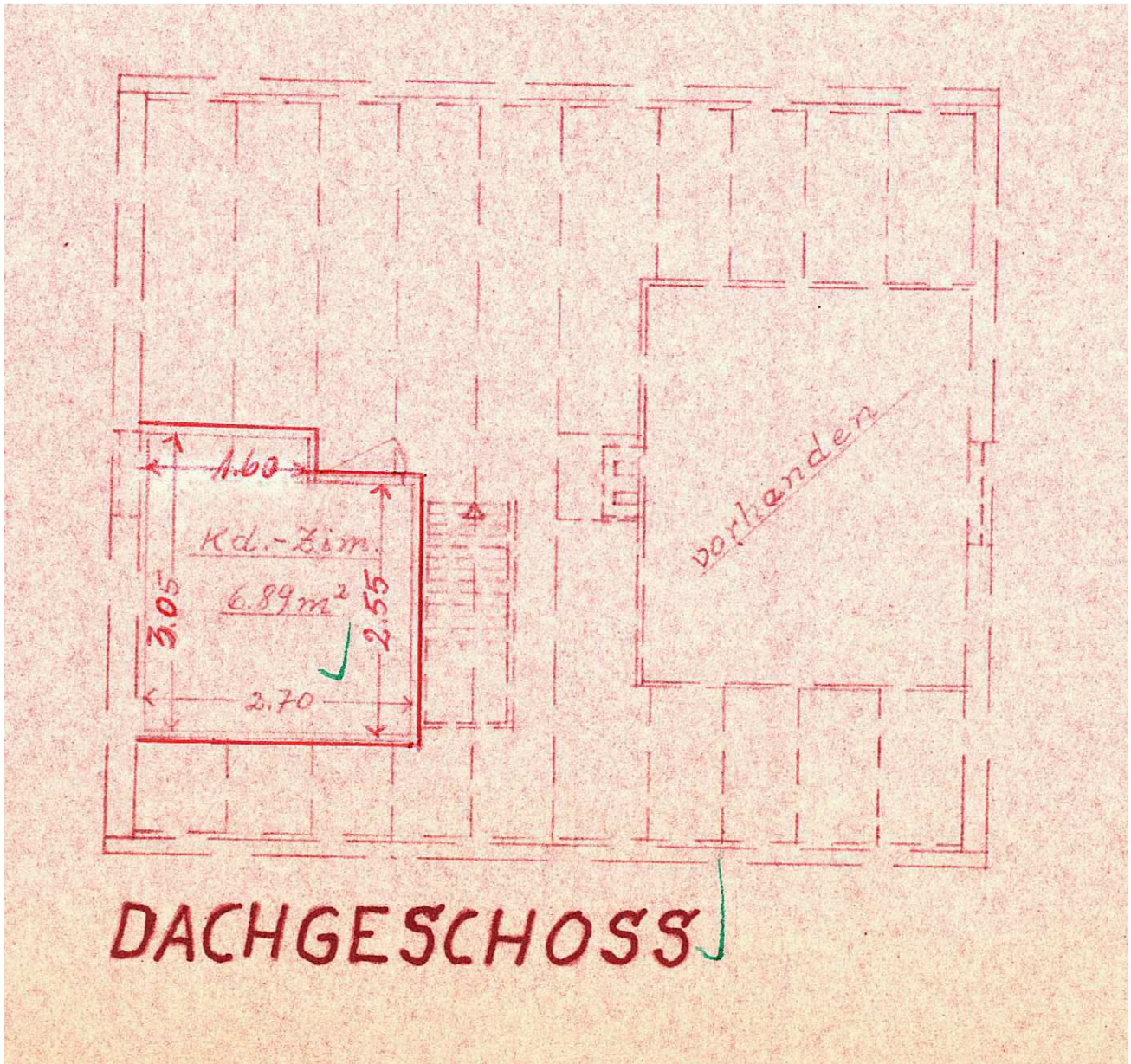
Gemeinde: Norddeich
Kreis: Dithmarschen

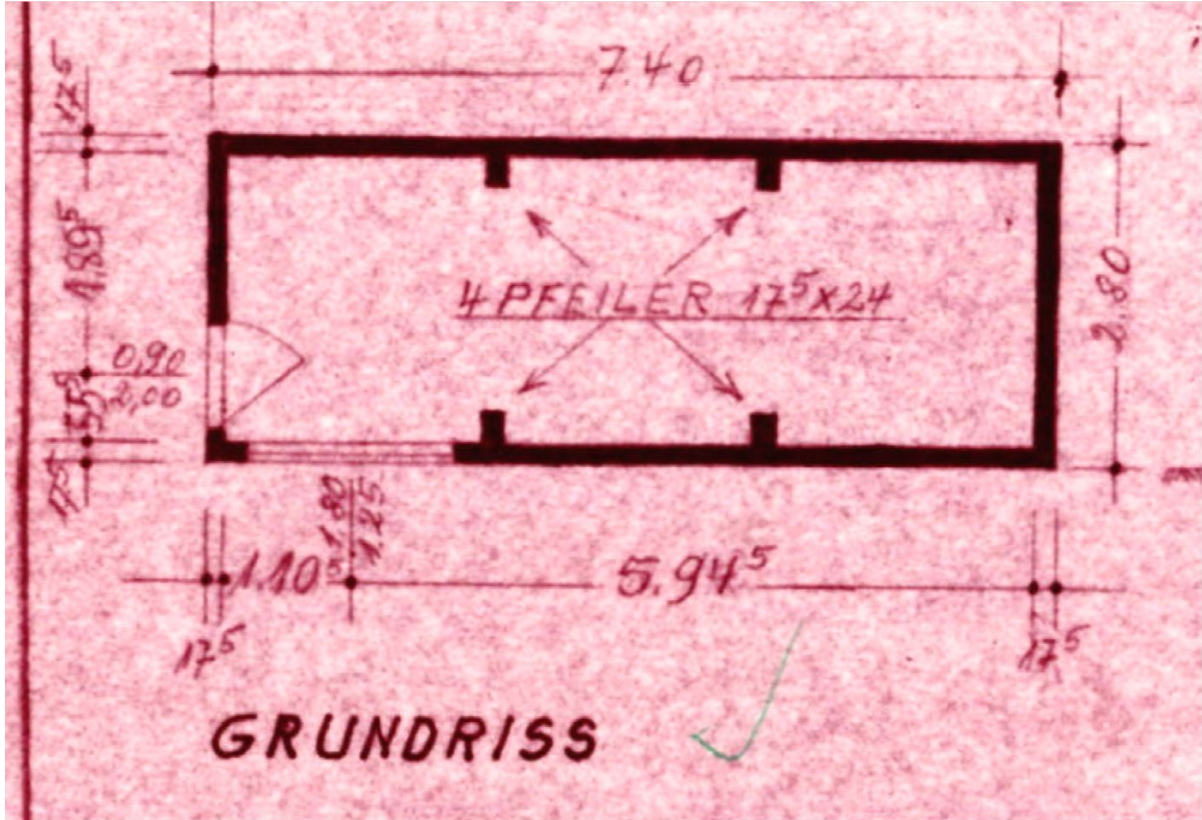


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de





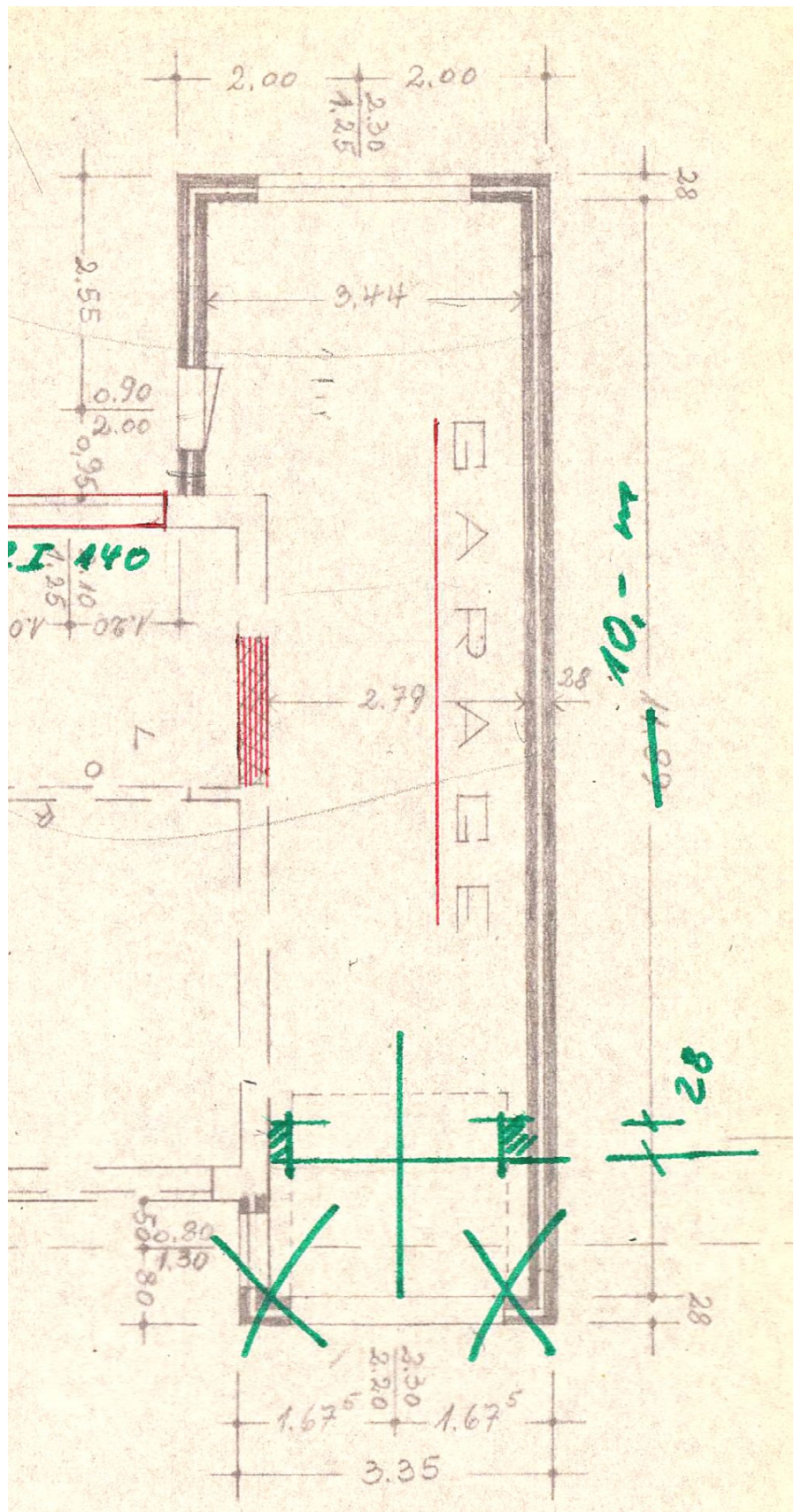




Flächenangabe gemäß Bauakte

Feuerungs- u. Abstellraum				
$7,05 \times 2,45 - (0,175 \times 0,24 \times 4) \times 0,97$	-	-	-	16,59
	-	-	-	16,59

Geprüft
 Haldy, den. P. 12. p. 67
 Das Kralchminat
[Signature]
 Bauingenieur





Der Landrat
Fachdienst Bau, Naturschutz und
Regionalentwicklung

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Nur per Email:
svenbaumann@freenet.de

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Simone Witten
Telefon: 0481/97-1807
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 626

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom
KD-Nr. 4082
07.11.2023

Mein Zeichen
221/55

Heide,
09.11.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

hier: Flurstück 71/5 der Flur 1 der Gemarkung Norddeich
Mühlenstr. 10 in 25764 Norddeich

Sehr geehrter Herr Baumann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten 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, Mühlenstr. 10 in Norddeich

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 ZZZO 0000 0233 48

Umsatzsteuer-Nummer:
1829317016
Ust.ID-Nr.: DE 134806570



100%-ee-plus-region
Kreis Dithmarschen

