

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber:
Aktenzeichen:
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf
33 K 12/23
006/2024
26.02.2024

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

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



Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Wohnhausgrundstücks mit zwei Wasserflächen (Graben) Dorfstraße 7, in 25761 Westerdeichstrich



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 19.01.2024

98.000,00 €

-acht – und – neunzig – tausend – Euro-

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	5
II. Gutachten	6
1. Allgemeine Angaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Großräumige Lage	8
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	8
2.3 Kleinräumige Lage	9
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1 Privatrechtliche Situation	9
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Wohngebäude	15
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	15
3.2.3 Bauzahlen	15
3.2.4 Konstruktion	15
3.2.5 Gebäudeausbau	16
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	16
3.2.7 Gebäudezustand	16
3.3 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks	19
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	20
4.4 Ertragswertberechnung	22
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	22
4.4.3 Bewirtschaftungskosten	23
4.4.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	23
4.4.5 Diskontierung des Bodenwerts	24
4.4.6 (vorläufiger) Ertragswert	25
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.6 Objektrisiken	25
4.8 Ergebnis des Ertragswertverfahrens	26
5 Verkehrswert	27
Anlagen	29
Nr. 1 Bruttogrundfläche	29
Nr. 2 Wohnfläche Wohnanteil	29
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	30
Nr. 4 Bilder	31
Nr. 5 Baulastenauskunft	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist Herr , ,
25591 Ottenbüttel; Tel.: 04893 ; E-Mail: @schornsteinfeger .
Nach einer E-Mailauskunft wird das Objekt über eine Öl-Brennwertheizung Bj. 2011
beheizt. Beanstandungen bestehen nicht.
- c.) Eine Wohnung wird von dem Miteigentümer zu 2 bewohnt. Daneben bestehen
folgende Mietverhältnisse:

monatliche Warmmiete	320 €
monatliche Warmmiete	550 €
monatliche Warmmiete	550 €
monatliche Warmmiete	825 €
monatliche Warmmiete	300 €

Weitere Informationen zu den Mietverhältnissen liegen nicht vor. Mietverträge wurden
nicht vorgelegt.

- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) betreibt nach eigenen Angaben einen Schrotthandel. Er teilte mit,
dass sich die im südwestlichen Bereich lagernden Reifen, Container, Maschinen und
sonstigen Gegenstände in seinem Eigentum befänden. Diese Angaben wurden auf
telefonische Anfrage von der Miteigentümerin zu 1 bestätigt.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Über einen Energieausweis für Wohngebäude liegen keine Anhaltspunkte vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen:

Nach Angaben der Mieter befänden sich in dem ehemaligen Wohnhausbereich eine
Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. In dem ehemaligen
Wirtschaftsteil seien 4 Wohnungen ausgebaut. Nach Sichtung der Bauakten im Amt
Büsum-Wesselburen und bei der Baubehörde des Kreises Dithmarschen ist lediglich
eine Wohnung im nordöstlichen Gebäudeabschnitt über zwei Etagen genehmigt. Für
den restlichen Um- und Ausbauten liegen keine Genehmigungsunterlagen vor.

*Diesbezüglich ist von sog. „Schwarzbauten“ auszugehen. Eine nachträgliche
Legalisierung des Bestands ist unter Einhaltung der bauplanungs- und
bauordnungsrechtlichen Regelungen möglich. Hierzu ist die Stellung eines
Bauantrags erforderlich. Dessen Genehmigungsfähigkeit orientiert sich dann an den
rechtlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Antragstellung. Bis zur Legalisierung
kann ein Schwarzbau versicherungsrechtliche und ggf. strafrechtliche Folgen
auslösen.*

Ein möglicher Ersteher wird daher ausdrücklich auf die damit einhergehenden rechtlichen und finanziellen Risiken hingewiesen.

- i.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Dem Unterzeichner wurde im Rahmen der angekündigten Ortsbesichtigungen lediglich das Betreten des Grundstücks und die äußere Besichtigung des Gebäudes gestattet. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Die Auskünfte zu den Mietverhältnissen wurden von der Miteigentümerin zu 1 bereitgestellt. Insoweit erfolgt die nachstehende Bewertung als Anscheinsgutachten. Es wird ausdrücklich auf die damit einhergehenden Risiken hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Außenbereichslage der Gemeinde Westerdeichstrich in kurzer Entfernung zu dem Nordseebad Büsum. Das unregelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Gebäude beherbergt 6 Wohnungen. Es liegen lediglich für eine Wohnung genehmigte Bauvorlagen vor. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Mehrfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße gesamt	6.135 m ²
Davon „faktisches Bauland“ ca.	2.000 m ²
Davon Restfläche ca.	4.041 m ²
Davon Graben	98 m ²
Bodenwertwert gesamt	65.202 €
Bebauung	landw. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Baujahr	1912
Letzte genehmigte Umbaumaßnahmen	1985
Baujahr der Schwarzausbauten	unbekannt
Bruttogrundfläche	734 m ²
Kalkulatorisch geschätzte Wohnfläche	557 m ²
Baulicher Standard	einfacher
Baulicher Zustand	unterdurchschnittlich
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	10 Jahre
Liegenschaftszins	6 %
(vorläufiger) Ertragswert	165.699 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	297 €
Bodenanteil ca.	30,2 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Risikoabschlag	-82.850 €
Zuschläge	
Restfläche	15.154 €
Gräben	48 €
Verkehrswert (unbelasteten) Grundstücks	98.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 09.11.2023

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Büsum
Blatt 1163
Bestandsverzeichnis Nr. 12
Gemarkung Westerdeichstrich
Flur 4
Flurstücke 124/6 und 124/7
Größe 51 m² und 43 m²
Wirtschaftsart Wasserfläche, Graben
Lage Obernvereggen

und

Flur 5
Flurstück 24/2
Größe 6.041 m²
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lage Dorfstraße 7

Eigentümer: 1.
2.
In Erbengemeinschaft

Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

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

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 04.01.2024 und am 19.01.2024 durchgeführt. Besichtigt wurden das Grundstück und das Gebäude von außen.

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurde eine Grundbuchablichtung vom 09.03.2023 (ohne Abt. III) zur Verfügung gestellt.

Von der Miteigentümerin zu 1 wurden die Namen der Mieter und die Miethöhen mitgeteilt.

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baulastenauskunft vom 06.04.2023
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022
- Liegenschaftskarte vom 25.05.2023
- Ablichtungen aus der Bauakte des Amts Büsum-Wesselburen
- Ablichtungen aus der Bauakte vom Bauamt des Kreises Dithmarschen
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

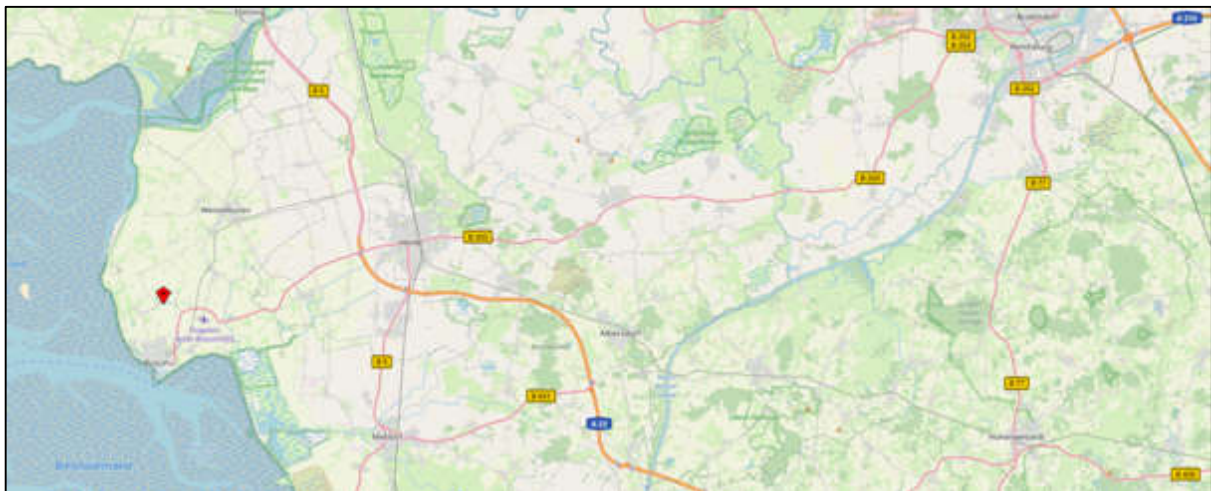
Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Gemeinde/Amt: Westerdeichstrich, mit ca. mit rd. 865 Einwohnern, im Amt Büsum - Wesselburen

Verkehrslage: Die B 203 (Rendsburg-Büsum) führt durch den Ort. Die A 23 (Anschluss Heide-Süd) ist in ca. 15 km östlicher Entfernung erreichbar. Anschluss an das Schienennetz der Bahn besteht in der etwa 5 km entfernten Nordseebad Büsum. Der regionale ÖPNV erfolgt über Busverbindungen mit Haltestellen im Ort.

Entfernungen:	Landeshauptstadt	Kiel	ca. 120 km
	Kreisstadt	Heide	ca. 18 km
	Hamburg		ca. 120 km



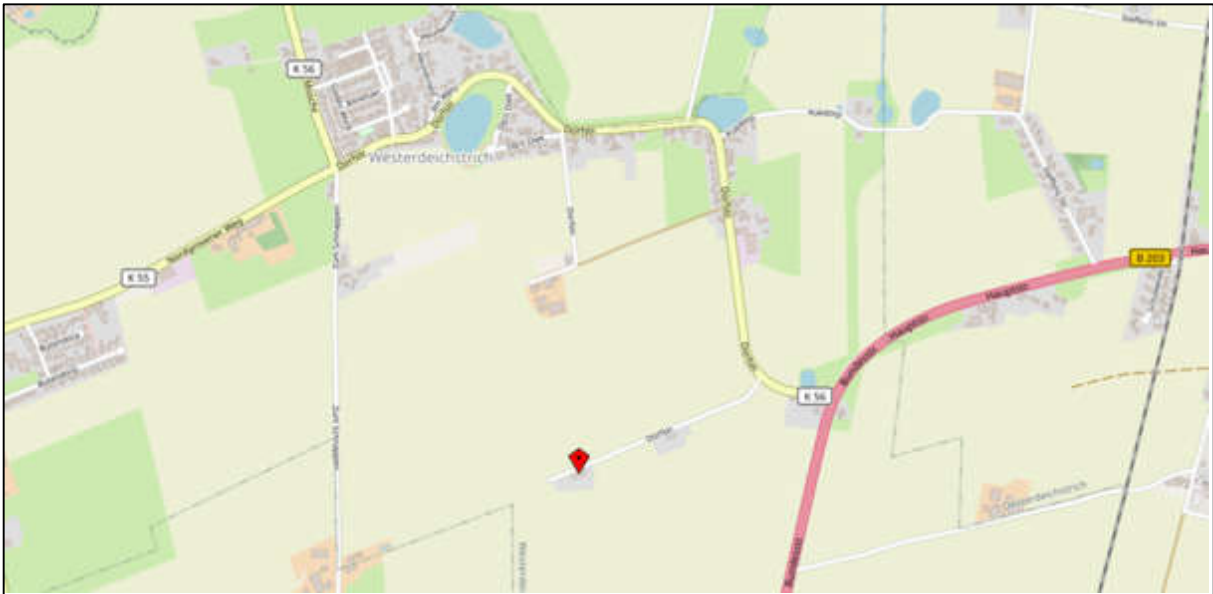
Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Westerdeichstrich liegt in ca. 5 km nördlicher Entfernung von dem Nordseeheilbad Büsum, an der Westküste der Nordsee und in ca. 18 km westlicher Entfernung zur Kreisstadt Heide. Weitere Ortsteile der Gemeinde sind Groven, Augustenhof und Stinteck. Die notwendigen Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs, Kita, Schulen und Ärzte befinden sich in Büsum. Die vom Tourismus geprägte Gemeinde verfügt über drei Campingplätze und eine Minigolfanlage. Im regionalen Umfeld bestehen vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Dorfstraße 7 im Außenbereich



Auszug aus der Gemeindekartekarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II

Amtsgericht Meldorf		Grundbuch von B ü s u m	Blatt 1163	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
5	12	Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Westerdeichstrich Flur 5 Flurstücke 22/1, 25/1, 27/1, 28/1 und 29/1 sowie Flur 4 Flurstück 24 (z. Zt. eingetragen in Hedwigenkoog Blatt 69); gemäß Bewilligung vom 08.09.1976; eingetragen und in Hedwigenkoog Blatt 69 vermerkt am 11.04.1980.			
8	12	Nießbrauch für geb. geb. am 1920; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 15.12.1998 (Notar Büdding in Güstrow, UR-Nr. 2402/98); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 9; eingetragen am 23.02.1999.			
9	12	Rückauffassungsvormerkung— bedingt - für geb. geb. am 1920; gemäß Bewilligung vom 15.12.1998 (Notar Büdding in Güstrow, UR-Nr. 2402/98); Gleichrang mit Abteilung II Nr. 8; eingetragen am 23.02.1999. Nr. 1-4, 6-7 bereits gelöscht. Nr. 5, 8-9 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.09.2012.			
Boje					

Grundbuch Abt. III
Eintragungen wurden nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: wurden nicht bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung: Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Bauordnungsrecht: Nach Aktenlage bestehen folgende Voraussetzungen:

02.04.1912 Bauregister Nr. 25 Bauschein zum Neubau eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes

09.12.1983 Vorgang 671.61 Nr. 58/83 positiver Bauvorbescheid zum Umbau des Resthofes in eine Wohnung und einen Fremdenverkehrsbetrieb mit 4 Wohnungen.

02.06.1985 Anordnung der sofortigen Vollziehung der Baueinstellung (Wideraufbau des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes). Begründung: Bauen ohne Baugenehmigung mit der Aufforderung prüffähige Bauvorlagen einzureichen, was nicht erfolgte.

23.010.1985 Bauschein Nr. 1322/85 Errichtung eines Fertigteilschornsteins und Lagerung von 2 x 2000 L Heizöl oberirdisch und Umbau im Obergeschoss.

06.02.1986 Baugenehmigung (Nachtrag zu 1322/85 zur Errichtung eines Fertigteilschornsteins und Lagerung von 2 x 1000 L Heizöl oberirdisch hier: Ausbau eines weiteren Wohnraums im Dachgeschoss

Hinweis: Vorstehende Genehmigungen beziehen sich auf den Ausbau einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss der Hauptwohnung im nordöstlichen Gebäudeabschnitt. Für die weiteren Baumaßnahmen keine genehmigten Bauvorlagen vor.

Baulasten: Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts vom 06.06.2023 besteht für das Grundstück keine Baulasteneintragung.

Beiträge/Abgaben: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung: von Norden nach Süden

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Grundstücksgröße gesamt: 6.135 m²

Grundstücksqualität:	Flst. 124/6	51 m ² Graben
	Flst. 124/7	43 m ² Graben
	Flst. 24/2	6.041 m ² Gebäude und Freifläche
	davon ca.	2 000 m ² sog. „faktisches Bauland“
	davon ca.	4.041 m ² Restfläche (vglb. Gartenland)

Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich handelt es sich um „faktisches Bauland“ oder „de-facto-Bauland“, wenn die baulichen Anlagen genehmigt und somit zulässigerweise errichtet wurden.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt von Nordosten über die Dorfstraße.

Art der baulichen Nutzung: Wohn- und Landwirtschaftsgebäude

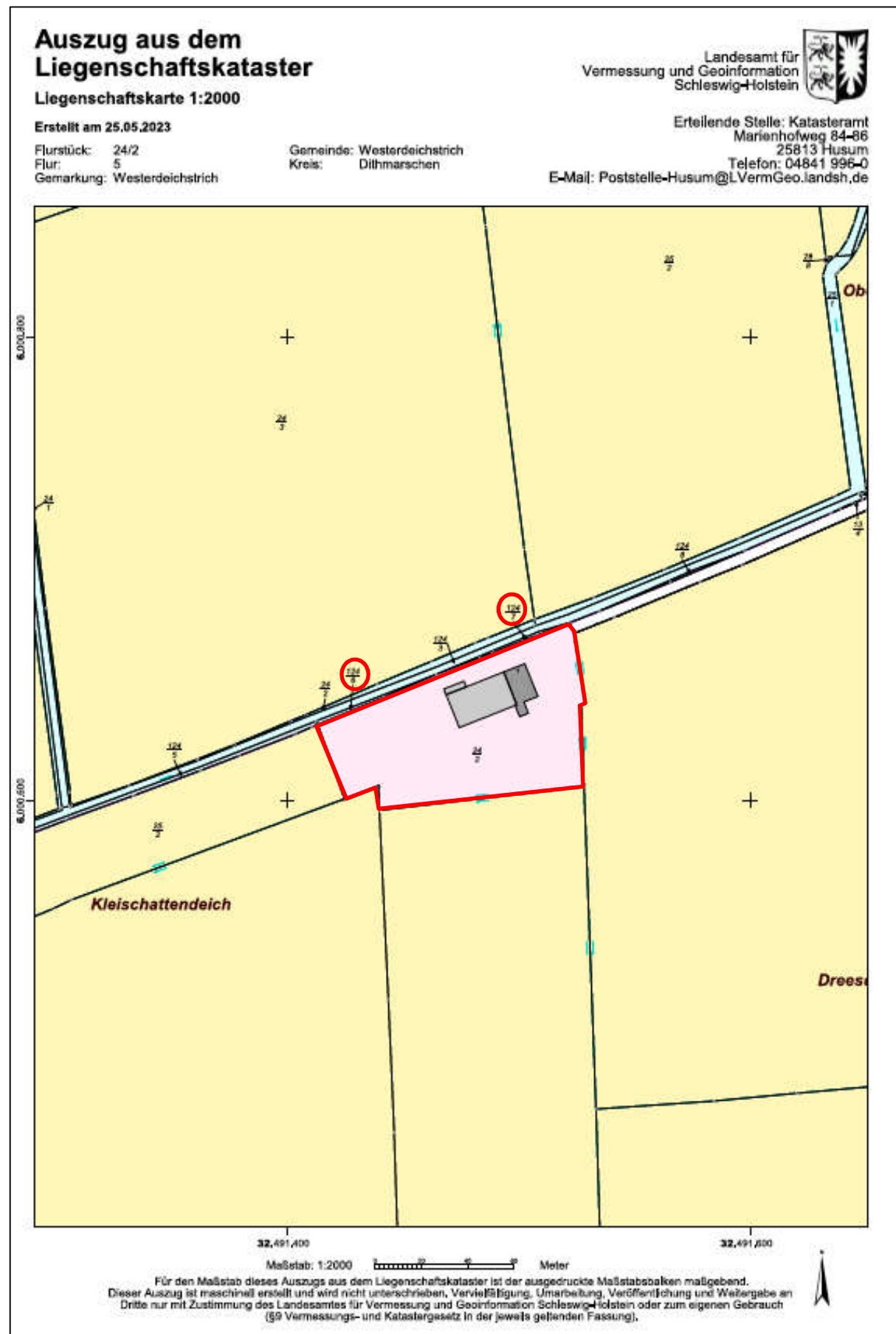
Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: befestigter Weg

Öffentliche Versorgung: Wasser, Strom, Telekommunikation Kanal
(Kleinkläranlage mit Nachklärteich)

Grenzverhältnisse: Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: wurden nicht bekannt



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Bodenzustand:

Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich und von außerhalb des Gebäudes 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.

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Geschosse im Wohnteil:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Geschosse im Wirtschaftsteil:	Erdgeschoss, Boden
Außenansicht:	rotbunter Verblender
Baujahr:	ca. 1912 mit Umbauten ca. 1985

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über zwei Hauseingänge von Nordwesten. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Außentüren nach Südosten
Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen
Raumaufteilung:	Die vorhandenen Grundrissübersichten bitte ich der Ablichtung in Anlage 3 des Gutachtens zu übernehmen.

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach einem überschlägigen Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 734 m ² .
Wohn- und Nutzflächen	Die Wohnfläche für die Wohnungen im nordöstlichen Wohnbereich wird auf Grundlage der verfügbaren Zeichnungen auf rd. 257 m² geschätzt. Die Fläche der ausgebauten Wohnungen im Bereich des Wirtschaftsbaus erfolgt in freier Schätzung zu rd. 300 m².

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massiv- und Holzständerbauweise
Fundamente:	wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	wurde nicht bekannt

Umfassungswände:	Mauerwerk und Ständerbauweise mit Blechbeplankung
Innenwände:	Mauerwerk und Holzständerbauweise
Decke:	Balkenlage
Dach:	leicht geneigte Satteldach mit Blech und Bitumeneindeckung
Treppen:	Holztreppe

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Sprossenteilung, Dreh-Kipp-Beschlägen und Wärmeschutzverglasung; Dachflächenfenster
Eingangstür(en):	Holz- oder Kunststofftüren, Holztor
Innentüren:	k. A.
Elektrik:	k. A,
Heizung:	Ölzentralheizung Bj. 2011, Ölversorgung über 2 x 2000 L Kunststofftank

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Angaben liegen nicht vor
Sanitärausstattung:	Wohnbereich EG: Badezimmer und WC Wohnbereich OG: Badezimmer

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	überdachter Eingang zu den Wohnungen im Wirtschaftsanhau, Balkon zum OG im Wohnbereich, überdachte Freisitze zu den Ausbauten im Wirtschaftsanhau.
Besondere Einbauten:	./.
Grundrisslösung(en)	./.
Besonnung und Belichtung	./.
Unterhaltungszustand	unterdurchschnittlich

Schäden/Mängel: Unterhaltungsrückstände an den Formblechverkleidungen, an den Holztoren, den Dachüberständen und an der Dachentwässerung.

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanal über Klärgrube mit Nachklärteich

Befestigte Flächen: wassergebundener Naturbelag

Begrünungen: ./.

Einfriedungen: ./.

Sonstiges: Auf dem Grundstück lagern Altreifen, Container und Schrott. Die Gegenstände befinden sich im Eigentum eines Mieters.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Westerdeichstrich und in kurzer Fahrtentfernung zu dem Ferienort Büsum. Die regionale und überregionale Erreichbarkeit des Grundstücks und der Gemeinde sind gut. Nahversorgungseinrichtungen und die öffentliche Verwaltung sind ebenfalls in kurzer Fahrtentfernung erreichbar.

Grundstück: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und von ebener Topografie. Grundstücksqualitäten sind „faktisches“ Bauland, Restfläche (vergleichbar Gartenland) und Graben. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude: Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist augenscheinlich in einem mittleren bis einfachen baulichen Standard errichtet. Nach äußerem Anschein weist das Gebäude einen erhöhten wirtschaftlichen Verschleiß auf.

Gesamteindruck: Der Gesamteindruck des Objekts ist unterdurchschnittlich.

Objektrisiken: Ist das Gebäude unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB zulässigerweise errichtet worden, können nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 c neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens 5 weitere Wohnungen je Hofstelle hergestellt werden. Die Ausbauten müssen jedoch den heutigen Anforderungen an die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) erfüllen. Ist dies nicht der Fall drohen im

Falle einer nachträglichen Legalisierung aufwändige und kostenintensive Umbauarbeiten. Findet eine nachträgliche Legalisierung nicht statt droht seitens der Baubehörde die Anordnung einer Nutzungsuntersagung oder eines Rückbaus.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Mietwohngrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der rentierlichen Vermietung erworben. Im Vordergrund stehen die über die Nutzungsdauer der Immobilie generierbaren kapitalisierten Reinerträge und der Bodenwert.

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

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren. Nach den Regularien der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts

- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden

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

4.2. Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert wohn- und landwirtschaftliche Bebauung	25,00 €/m ²
Richtwertgröße	2.000 m ²
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	19.01.2024
Grundstücksgröße (gesamt)	6.135 m ²
Davon „faktisches Bauland“ rd.	2.000 m ²
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung
Davon Restfläche (vergleichbar Gartenland) rd.	4.041 m ²
Davon Graben	94 m ²

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		25,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	19.01.2024	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		25,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	2.000 m ²	2.000 m ²	1,00
Entwicklungsstufe	§ 35 BauGB ebf.	§ 35 BauGB ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		25,00 €/m ²	
Fläche		2.000 m ²	
Bodenwert des Grundstücks		50.000 €	
Restfläche	4.041 m ²		
Bodenrichtwert	25,00 €/m ²		
i. v. H. d. Bodenrichtwerts	15 %		
Bodenwert der Restfläche gesamt		15.154 €	E 03
Graben	94 m ²		
Bodenwert geschätzt	0,50 €/m ²		
Bodenwert Graben gesamt		48 €	
Bodenwert gesamt		65.202 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (2000/2000) m² 1,0.

E 03

Der marktübliche Kaufpreis für die Restflächen ist mit einem Ansatz für Gartenland in Außenbereichslagen in Höhe von rd. 15 % des Bodenrichtwerts marktgerecht bewertet.

E 04

Gräben sind für die Bewirtschaftung der Felder bzw. für die Vorflut in einem Gebiet notwendig, sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltungslast, ohne dass wirtschaftliche Erträge aus diesen Grundstücken gezogen werden können. Mangels geeigneter Vergleichspreise wird der Bodenwert vergleichbar mit Unland oder Geringstland auf rd. 0,50 €/m² geschätzt.

4.4 Ertragswertberechnung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

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

4.4.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus der Wohnung. Die Summe aller Erträge wird als **Rohrertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer).

Im Rahmen der Schätzung des Jahresrohertrags ist auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Eine Wohnung wird zum Stichtag von dem Miteigentümer zu 1 bewohnt. 5 Wohnungen sind derzeit zu einer Warmmiete in Höhe von 2.395 € vermietet. Warmmieten enthalten die umlagefähigen Nebenkosten (die im vorliegenden Fall nicht bekannt wurden) und eignen sich daher nicht als Grundlage einer Ertragswertermittlung.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die tatsächlichen Wohnungsgrößen im Wirtschaftsanzug vor.
- Die Ausbaubeschaffenheit der Wohnungen wurde nicht bekannt.
- Gem. § 31 Abs. 2 der ImmoWertV ergibt sich der Rohrertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung **und zulässiger Nutzung** marktüblich erzielbaren Erträgen.
- Bei Schwarzbauten ist von einer zulässigen Nutzung auszugehen, wenn diese nachträglich genehmigungsfähig wäre. Die hierzu erforderlichen Aufwendungen sind als boG nach dem Verfahrenswert zu berücksichtigen. Mangels Zutrittes zu dem Gebäude können belastbare Annahmen nicht getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der Objektlage und dem äußeren Erscheinungsbild der Immobilie erfolgt die Schätzung des Jahresrohertrags als kalkulatorische Nettokaltmiete über das Gesamtobjekt („Overall Rent“) zu

Einheit und Lage	Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
EG	Wohn- und Nutzfl.	557	3,50	1.950	23.400

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der jährlichen BWK dem Modell, in dem der Gutachterausschuss die Liegenschaftszinssätze ableitet zu **20 %** des Jahresrohertrags.

	Jahresrohertrag gesamt	23.400 €
x	Bewirtschaftungskosten in %	20 %
=	Bewirtschaftungskosten gesamt	-4.680 €

4.4.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

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

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

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

- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Modernisierungen können die RND verlängern. Unterlassene Instandhaltung kann die RND verkürzen. Das Bewertungsobjekt vermittelt nach dem äußeren Zustand einen wirtschaftlich weitgehend verbrauchten Gesamtzustand. Danach ist davon auszugehen, dass in einem absehbaren Zeitraum umfängliche Investitionen zum Erhalt des Gebäudes erforderlich sind. Unter dieser Voraussetzung wird die wirtschaftliche RND auf rd. 10 Jahre geschätzt.

- **Liegenschaftszinssatz**

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

liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss des Kreises Dithmarschen hat im GMB 2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht.

Bewertungsmodell: Bewirtschaftungskosten = 20 %, Restnutzungsdauer > 29 Jahre		Liegenschaftszinssätze				
	Jahr	EFH	MFH	WGH	GEW	ETW
	1997	3,2 %	5,8 %	6,7 %	4,3 %	5,2 %
	1998	3,6 %	6,0 %	6,4 %	5,8 %	5,4 %
	1999	3,3 %	6,1 %	7,2 %	3,1 %	3,9 %
EFH = Einfamilienhausgrundstücke	2000	3,5 %	6,0 %	6,3 %	7,6 %	4,6 %
MFH = Mehrfamilienhausgrundstücke	2001	3,7 %	5,7 %	4,8 %	4,5 %	3,6 %
WGH = Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	2002	3,5 %	5,9 %	4,3 %	7,7 %	4,2 %
GEW = Gewerbehallen- und Supermarktgrundstücke	2003	3,4 %	8,8 %	8,6 %	6,3 %	3,6 %
ETW = Eigentumswohnungen und Teileigentum	2004	3,3 %	3,9 %	8,1 %	7,4 %	4,7 %
	2005	3,2 %	5,3 %	6,5 %	7,2 %	4,8 %
	2006	3,1 %	7,1 %	2,1 %	7,5 %	6,5 %
	2007	3,2 %	6,1 %	6,0 %	4,8 %	5,0 %
	2008	3,5 %	5,8 %	10,0 %	6,9 %	5,6 %
	2009	3,8 %	7,4 %	10,5 %	5,6 %	4,4 %
	2010	3,4 %	7,2 %	9,3 %	5,9 %	5,1 %
	2011	3,6 %	5,5 %	7,2 %	7,4 %	5,3 %
	2012	3,1 %	7,2 %	5,9 %	7,2 %	4,1 %
	2013	3,2 %	7,3 %	8,9 %	6,8 %	3,9 %
	2014	3,4 %	6,7 %	7,7 %	8,0 %	3,9 %
	2015	3,5 %	6,5 %	6,7 %	5,5 %	4,6 %
	2016	3,4 %	6,6 %	6,4 %	6,0 %	4,6 %
	2017	3,2 %	6,7 %	5,6 %	9,3 %	3,5 %
	2018	3,2 %	6,1 %	6,0 %	6,2 %	3,8 %
	2019	3,4 %	4,3 %	4,9 %	7,5 %	3,8 %
	2020	3,0 %	4,4 %	4,6 %	8,6 %	3,3 %
	2021	2,6 %	4,1 %	4,6 %	6,4 %	3,4 %
	2022	2,7 %	3,9 %	3,4 %	5,8 %	3,0 %
	Mittelwerte	3,3 %	6,0 %	6,3 %	6,5 %	4,4 %

Liegenschaftszinssätze

Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Dithmarschen 2022.

Danach beträgt der durchschnittliche Zinsfuß im langjährigen Mittel für Mehrfamilienwohnhäuser rd. **6 %**. Dieser Ansatz wird bei der Schätzung des vorläufigen Ertragswerts auch als zutreffend beurteilt.

• Rentenbarwertfaktor

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen RND von rd. **10 Jahren** und einem Zinsfuß von **6 %** ergibt sich der Rentenbarwertfaktor (V) zu:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{1,06^{10} - 1}{1,06^{10} \times (1,06 - 1)} = 7,36$$

4.4.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingleisigen Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu: $1/1,06^{10} = 0,5584$.

4.4.6 (vorläufiger) Ertragswert

Nach den vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der (vorläufige) Ertragswert:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			23.400 €
-	Bewirtschaftungskosten 20 %			-4.680 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			18.720 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 6 %	n = 10 Jahre	7,36
=	kapitalisierter Reinertrag			137.779 €
+	diskontierter Bodenwertanteil	50.000 €	0,5584	27.920 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			165.669 €

Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	7,1
=	€/m ² Wohnfläche ca.	297 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	30,2 %

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im Bewertungsfall liegen keine äußeren Anzeichen für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

4.6 Objektrisiken

Zugang zu dem Gebäude:

Die Immobilie war für eine Besichtigung nicht zugänglich. In Unkenntnis des Zustands des Gebäudeausbaus und mangels Kenntnis von bestehenden Schäden oder Mängeln erfolgte die bisherige Berechnung mit marktüblichen Bewertungsparametern.

Schwarzbauproblematik:

Die Teilung des Wohnbereichs in eine EG und OG Wohnung und die Wohnungseinbauten im Wirtschaftsbereich sind nicht genehmigt. Ein möglicher Erwerber trägt insoweit und ohne Kenntnis der tatsächlichen baulichen Voraussetzungen das Risiko der nachträglichen Legalisierung auf Grundlage der heutigen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (insbesondere Lärmschutz, Schallschutz und Brandschutz). Soweit die Änderungen und Ausbauten nicht oder teilweise nicht genehmigungsfähig sind besteht die Gefahr einer Nutzungsuntersagung oder sogar eines Rückbaus.

Sowohl für den nicht gestatteten Gebäudezugang als auch für die Schwarzbauproblematik ist ein Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser wird aufgrund des als hoch kalkulierten Risikos auf rd. 50 % des vorläufigen Ertragswerts geschätzt.

4.8 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	165.669 €
-	Risikoabschlag für verwehrten Zugang und Schwarzbauproblematik -50 %	-82.850 €
+	Bodenwert Restfläche	15.154 €
+	Bodenwert Gräben gesamt	48 €
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag	98.051 €
	gerundet	98.000 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks Dorfstraße 7, in 25761 Westerdeichstrich eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche gesamt
Büsum	1163	12	6.135 m ²

zum Stichtag am 19.01.2024 geschätzt zu:

98.000,00 €

-acht – und – neunzig – tausend – Euro-

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 26.02.2024

Gerhard Hautmann

Hinweise zum Urheberschutz, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien¹:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 01/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

¹ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss Wohnanteil	10,47		15,50		162,29	
Obergeschoss Wohnanteil	10,47		15,50		162,29	
Erdgeschoss Wirtschaftsanbau	26,43		15,50		409,67	
Summe Wohngebäude						734,25

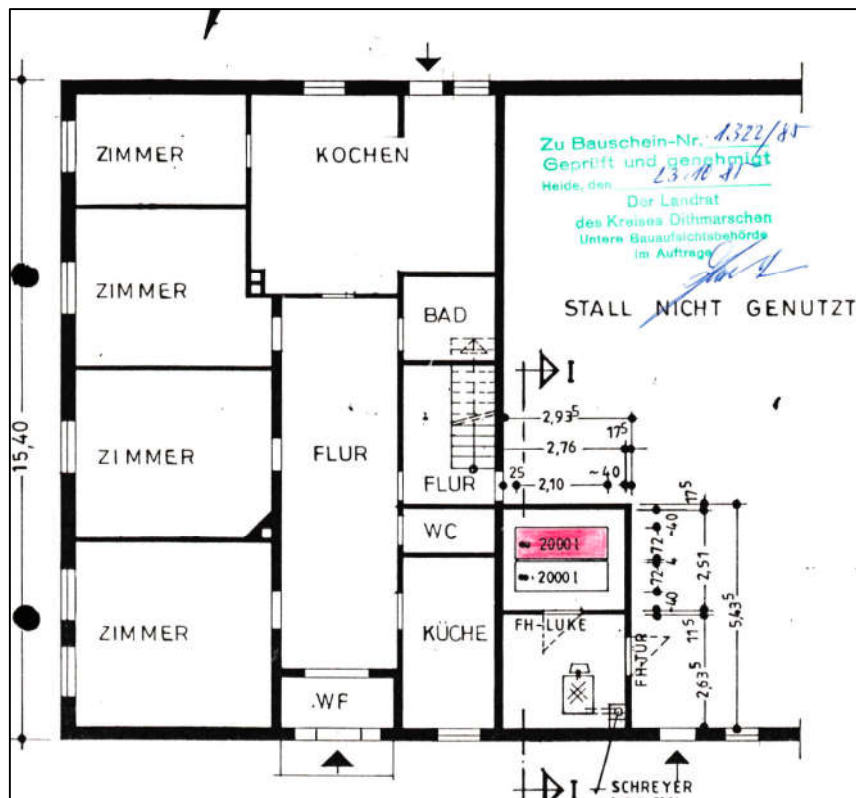
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

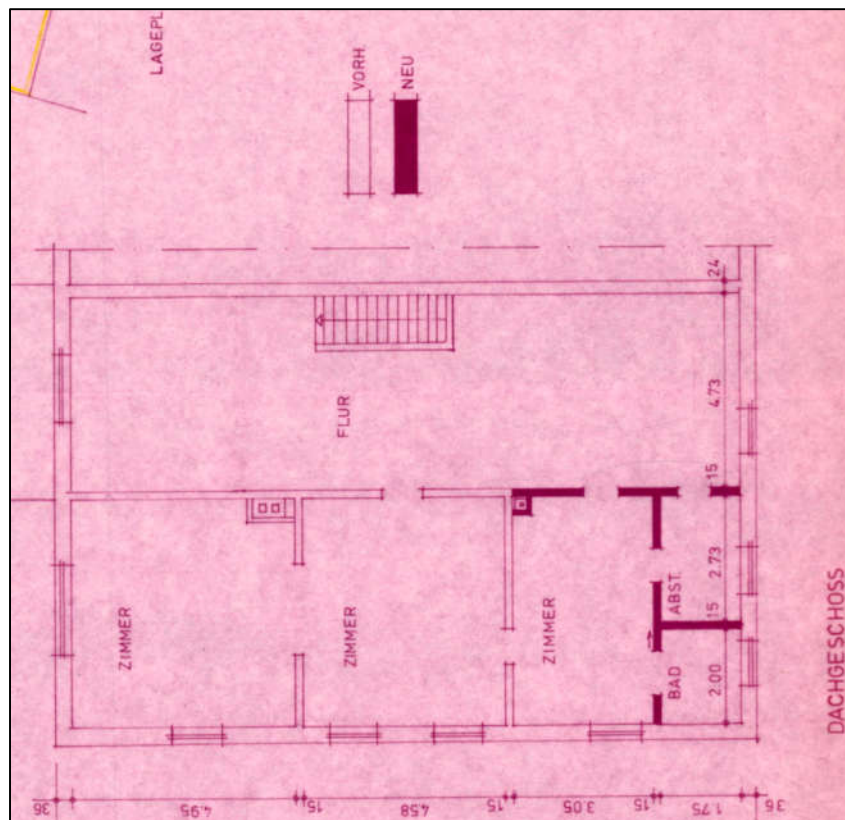
Nr. 2 Wohnfläche Wohnanteil

+	Wohnung EG	
+	Raum	19,60 m²
+	Raum	18,20 m²
+	Raum	15,30 m²
+	Raum	10,00 m²
+	Küche	26,00 m²
+	Bad	4,25 m²
+	Flur	4,50 m²
+	Flur	22,62 m²
+	WC	2,20 m²
+	Küche	8,50 m²
+		131,17 m²
+	OG	
+	Raum	16,35 m²
+	Raum	22,28 m²
+	Raum	20,61 m²
+	Raum	15,75 m²
+	Flur	43,00 m²
+	Bad	3,50 m²
+	Abstellkammer	4,78 m²
	OG gesamt	126,27 m²
=	Summe EG + DG	257,44 m²

Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Wohnanteil Erdgeschoss



Obergeschoss Wohnanteil

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht Klärteich



Rückansicht Südwesten



Rückansicht Süden



Hauseingang Wohnhausanteil



Ansicht von Nordosten

Nr. 5 Baulastenauskunft

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Herrn
Gerhard Hautmann
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Ihre Zeichen/Nachricht vom
25.05.2023

Mein Zeichen
221/52

Heide,
05.06.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

hier: Flurstück 24/2 der Flur 5 der Gemarkung Westerdeichstrich
Dorfstraße 7 in 25761 Westerdeichstrich

Sehr geehrter Herr Hautmann,

für die o. a. Flurstücke sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.

KREIS DITHMARSCHEN

Der Landrat
Fachdienst Bau, Naturschutz und
Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

www.dithmarschen.de

fd-bau-naturschutz-und-regionalentwicklung@dithmarschen.de

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung