

**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 K13/23

067/2023

14.12.2023

- ❖ 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 mit einem abrissreifen Wohnhaus und einer abrissreifen Lagerhalle bebauten Grundstück Süderstraße 19, in 25715 Eddelak, Eingetragen im Grundbuch von Eddelak Blatt 2133 BV Nr. 2 und Nr. 5



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag
am 01.12.2023

Eddelak Blatt 2133 BV Nr. 2	1,00 €
<u>Eddelak Blatt 2133 BV Nr. 5</u>	<u>1,00 €</u>
Gesamt	2,00 €

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzbeschreibung und Zusammenfassung der Ergebnisse	3
II. Gutachten	4
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Großräumige Lage	5
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	6
2.3 Kleinräumige Lage	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1 Privatrechtliche Situation	6
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.2. Beschreibung des Wohngebäudes	10
3.2.1 Allgemeine Angaben	10
3.2.2 Räumliche Gliederung, Bauzahlen	10
3.2.3 Konstruktion	10
3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau	11
3.2.5 Baulicher Zustand	11
3.2.6 Lagerhalle	11
3.3 Außenanlagen	12
3.4 Gesamteinschätzung	12
4 Wertermittlung	13
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.2. Freigelegter Bodenwert des Grundstücks	14
3.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	14
3.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	14
3.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke	15
3.2.4 Schätzung des Bodenwerts	15
4 Verkehrswert	17
Anlagen	19
Nr. 1 Bruttogrundfläche (DIN 277/2005)	19
Nr. 1 Baulastenauskunft	20
Nr. 2 Bilder	21

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Verdacht auf ökologische Altlasten waren augenscheinlich nicht erkennbar.
- b.) Zuständiger Kaminkehrer 25704
Meldorf.
- c.) Augenscheinlich ist kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück eingerichtet.
- d.) Das Gebäude ist augenscheinlich unbewohnt.
- e.) Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.
- f.) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden
- g.) Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- h.) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- i.) Dem Grundstückseigentümer wurden Termine zur örtlichen Aufnahme für am 24.11.2023 und am 01.12.2023 mitgeteilt. Zu beiden Terminen wurde weder der Eigentümer noch ein von diesem bestellten Vertreter angetroffen. Insoweit erfolgt die nachstehende Bewertung auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein.

2. Kurzbeschreibung und Zusammenfassung der Ergebnisse

Das zu bewertende Grundstück liegt in Ortslage der etwa 1.350 Einwohner zählenden Gemeinde Eddelak, an der Hauptdurchgangsstraße. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist bis auf einen ehemaligen abrissreifen Anbau freigelegt. Die Objektdaten sind in folgender Tabelle dargestellt:

Objekt	Grundstück mit abrissträchtiger Bausubstanz
Größe Eddelak Blatt 2133 BV Nr. 2	97 m ²
Größe Eddelak Blatt 2133 BV Nr. 5	1.105 m ²
Ausweisung im F-Plan	Mischgebiet (M)
Geltendes Bauplanungsrecht	§ 34 BauGB
Bodenrichtwert zum 01.01.2022	55,00 €/m ²
Angepasster Bodenwert gesamt	58.177 €
Bebauung	abrisstreifes Wohnhaus und Halle
Bruttogrundfläche geschätzt ca.	1.191 m ²
Kalkulatorische Abrisskosten rd.	-83.000 €
Verkehrswert BV Nr. 2	1,00 €
Verkehrswert BV Nr. 5	1,00 €
Verkehrswert gesamt	2,00 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf		
Beschluss vom:	13.04.2023		
Bewertungsstichtag:	01.12.2023		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage	Eddelak 2133 2 Warfen 1 320 Gebäude- und Freifläche Süderstraße 17, 19	
	Größe	97 m ²	
	Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage	5 Warfen 1 642 Gebäude- und Freifläche Süderstraße 19	
	Größe	1.105 m ²	
Eigentümer:			
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.		
Gutachtenumfang:	Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unberücksichtigt.		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 24.11.2023 und am 01.12.2023 durch den Unterzeichner durchgeführt. Es bestand kein Zugang zu den Gebäuden.		
Unterlagen und Informationen:	Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:		
	<input type="checkbox"/> Grundbuchablichtung vom 22.03.2023 ohne Abt. III		

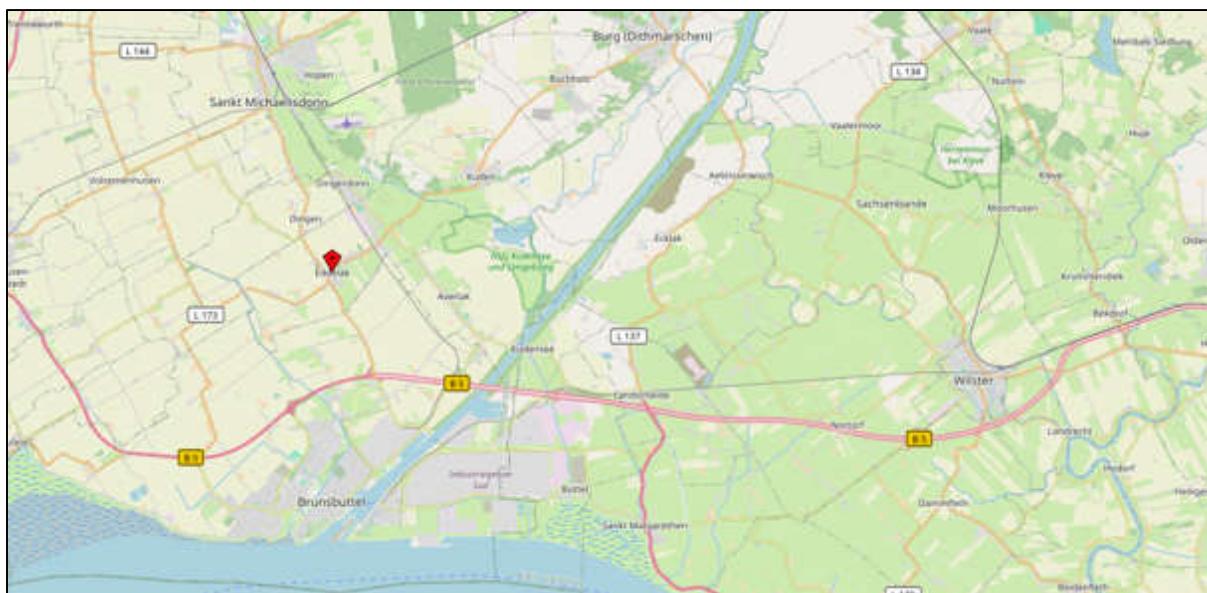
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Flurkartenauszug vom 09.11.2023
- Baubehördliche Auskünfte zum Baurecht und zu Baulasten.
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022.
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022.
- Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Gemeinde:	Eddelak mit ca. 1.350 Einwohnern im Burg-St. Michaelisdorff		
Verkehrsanbindung:	Nächster BAB-Anschluss an die A 23 über die B 5 nach Itzehoe in ca. 27 km Entfernung. Anschluss an das Schienennetz der Bahn ist in St Michaelisdorff in ca. 6 km Entfernung		
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 112 km	
	Hamburg	rd. 85 km	
	Kreisstadt Heide	rd. 32 km	



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

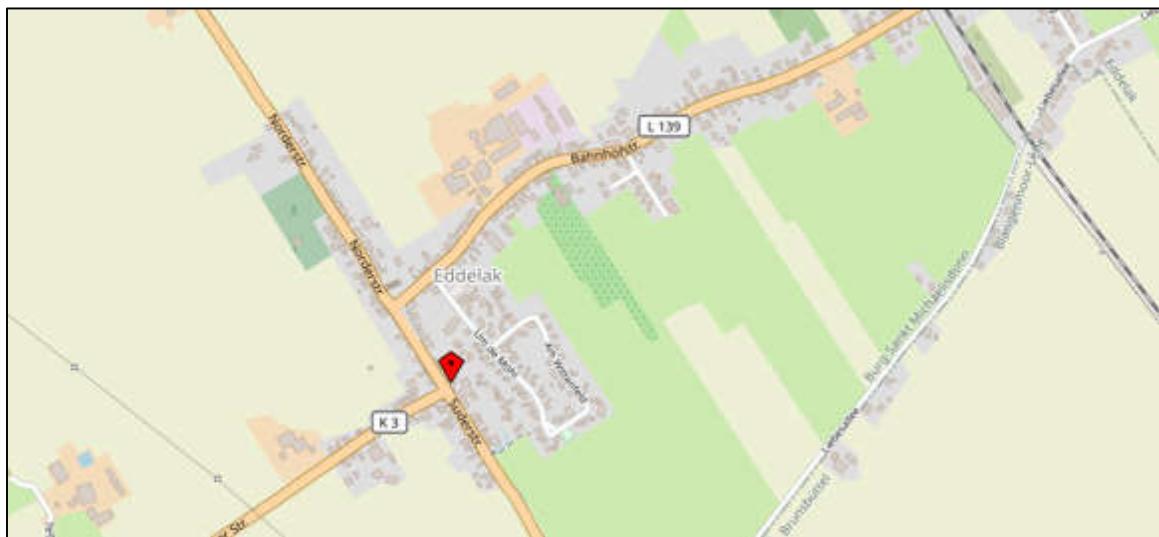
2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Eddelak zählt rd. 1.350 Einwohner und liegt im südöstlichen Kreisgebiet des Kreises Dithmarschen. Geschäfte zur Deckung des notwendigen Lebensbedarfs, eine Tankstelle, Grundschule und eine Kita sind örtlich vorhanden. Wirtschaftliche Schwerpunkte der Gemeinde sind die Landwirtschaft und kleinere Handwerks- und Handelsbetriebe. Das örtliche Vereinsleben und das regionale Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Süderstraße 19. Die Süderstraße ist Durchgangsstraße von Brunsbüttel/B 5 nach Sankt Michaelisdonn und Burg.

Umgebung: gemischte Bebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Abt. II des Grundbuchs ist wie folgt belastet:
Abt. II Nr. 16: Auflassungsvormerkung für
, Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 169237);
gemäß Bewilligung vom 25.08.2021 (Notarin Marlena Witt
in Heide, UR-Nr. 152/2021); eingetragen am 28.09.2021.

Abt. II Nr. 17: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 13/2023); eingetragen am
22.03.2023.

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

	Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	wurden nicht bekannt
Derzeitige Nutzung	Wohngrundstück mit Halle

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Bestands.
	Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts vom 30.11.2023 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
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:	Die Grundstücke sind von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet.	
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig	
Oberfläche:	eben	
Grundstücksgrößen:	BV Nr. 2 Flurstück 320 BV Nr. 5 Flurstück 642	97 m ² 1.105 m
Straßenanbindung:	ca. 19 m	
Mittlere Breite:	ca. 34 m	
Tiefe:	ca. 43 m	
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt straßenseitig von Südwesten über die Süderstraße.	
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bebauung / Wohnbebauung	
Straßenart:	Gemeindestraße	
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.	
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation	
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen	
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt.	
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.	

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.11.2023

Fürstück: 320 und weiter
Für: 1
Gemarkung: Werden

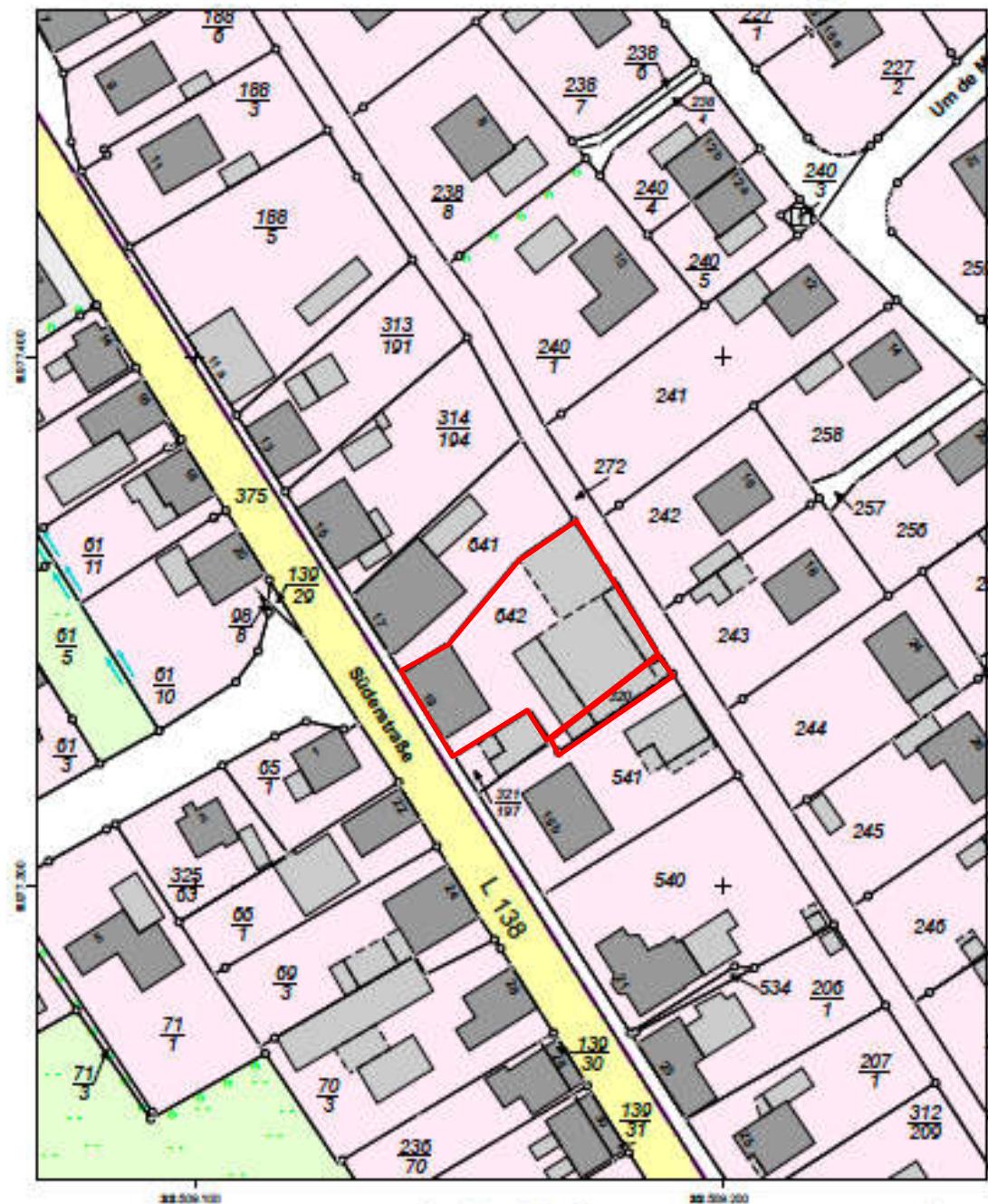
Gemeinde: Eddelak
Kreis: Dithmarschen



Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erlstellende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 996-0
Husum@LVR-Geo.Jahndt.de

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



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

3.2. Beschreibung des Wohngebäudes

3.2.1 Allgemeine Angaben

Gebäudeart:	Ein- bis Zweifamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	ca. um 1900 (geschätzt)
Wohnungen:	k. A.
Modernisierungen:	k. A.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk
Erschließung:	über einen Hauseingang von Südosten

3.2.2 Räumliche Gliederung, Bauzahlen

Räumliche Gliederung:	Es liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Bauakte enthält keine Hinweise.
Bruttogrundfläche (BGF):	Die Bruttogrundfläche beträgt nach überschlägigem Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 576 m ² .
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wird im Verhältnis zur Bruttogrundfläche auf rd. 280 m ² geschätzt.

3.2.3 Konstruktion

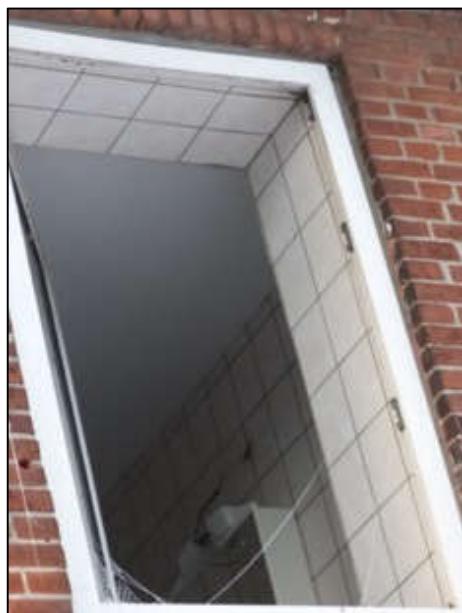
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	unbekannt
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	k. A
Geschossdecken:	Balkenlage
Dach:	Satteldach mit älterer Bitumeneindeckung. Dachentwässerung über Blech und Kunststoffrinnen
Treppen:	k. a.

3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster:	ältere Holz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Isolierverglasung
Außentür(en):	Holztor, Kunststofftüren, Metalltüren
Sonstiger Ausbau:	Zum sonstigen Ausbau liegen keine Anhaltspunkte vor.
Besondere Bauteile:	./.
Besondere Einbauten:	./.,

3.2.5 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich äußerlich in einem wirtschaftlich verbrauchten Gesamtzustand. Es bestehen Unterhaltungsrückstände an den Fassaden mit signifikanten Rissbildungen und an den Fenstern. Zudem ist darauf hinzuweisen dass ein Badezimmerfenster im Obergeschoss auf der nordöstlichen Gebäudeseite sowohl am 24.11.2021 als auch am 01.12.2023 weit und an beiden Tagen unverändert geöffnet war.



Frostschäden am Leitungssystem können daher nicht ausgeschlossen werden.

3.2.6 Lagerhalle

Nordöstlich des Wohnhauses befindet sich eine halboffene Lagerhalle

Baujahr:	unbekannt
Bruttogrundfläche:	rd. 615 m ²

Außenwände:	Ziegelmauerwerk und Welleternit oder Blech
Dächer:	Leicht geneigtes Pult- und Satteldach in Blech oder Bitumeneindeckung
Türen/Tore:	Metalltür und zweiflügeliges Holztor
Fußboden	soweit einsehbar wassergebundener Naturbelag oder Betonfußboden
Baulicher Zustand:	augenscheinlich wirtschaftlich verbraucht

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen
Befestigte Flächen:	wassergebundener Naturbelag
Begrünungen:	keine wesentliche

3.4 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück Ortslage der Gemeinde Eddelak. Die Gemeinde verfügt über einen Supermarkt und über eine Tankstelle, Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut.
Grundstück:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten nahezu eben. Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich.
Wohngebäude:	Über den Gebäudeausbau liegen keine Informationen vor. Nach dem Baualter und dem äußerlichen Zustand handelt es sich insgesamt um wirtschaftlich verwertbare Bausubstanz
Perspektive:	Grundstücke mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks werden am Immobilienmarkt zwecks Abrisses des Altbausubstanz mit der Absicht einer Neubebauung erworben.
Marktlage	Grundstücke mit freigelegter Bausubstanz in Ortslagen sind als marktgängig zu beurteilen. Aufgrund der derzeit allgemeinen Kaufzurückhaltung ist mit einem längeren Vermarktungszeitraum zu rechnen.

4 Wertermittlung

3.1 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 2021¹ 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** (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

Es handelt sich um ein Grundstück mit abrissträchtiger Bausubstanz

Solche Grundstücke werden am Markt zwecks Abrisses der Altbausubstanz und mit der Absicht das freigelegte Grundstück einer Neubebauung zuzuführen erworben. Bei der Kaufpreisbildung stehen daher der Bodenwert und die Abrisskosten im Vordergrund.

Der Bodenwert kann mittels des Vergleichswert- oder des Bodenrichtwertverfahrens ermittelt werden.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

3.2. Freigelegter Bodenwert des Grundstücks

3.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

3.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

3.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	01.12.2023
Grundstücksgröße	768 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bebauung

3.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabenfreier Bodenrichtwert (ebf.)	60,00 €/m ²	Erl.	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	01.12.2023	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Richtwertzone	Ortslage	Ortslage	1,00
Fläche (n)	800 m ²	1.202 m ²	0,88
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	gemischte Baufläche	1,00
sonstiges	./.	./.	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	
Fläche		1.202 m ²	
Bodenwert gesamt		58.177 €	
Abrisskosten pauschal geschätzt			
Bruttogrundfläche rd.	1.191 m ²		
Kalkulatorische Abrisskosten / m ² BGF rd.	70 €/m ²		
Gesamt	83.370 €		
gerundet		-83.000 €	
Freigelegter Bodenwert gesamt		200 €	
		E 04	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der lageüblichen Bodenpreise liegen nicht vor.

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 0,88.

E 03

Diese kalkulatorischen Kosten enthalten die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung, Entleerung von Öltanks, Verlegung von Leitungen usw. einschließlich der Veräußerungserlöse für wiederverwendbare Bauteile. Es handelt sich um durchschnittliche Kosten ohne Berücksichtigung von Einflüssen aufgrund von Veränderungen in der Beschäftigungs- und/oder Konkurrenzlage der einschlägigen Gewerke und der Verfügbarkeit von Deponien. Unterstellt wird der Rückbau nicht kontaminierte Baumasse. Einem möglichen Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

E 04

Grundstücke deren Abrisskosten den Bodenwert übersteigen werden marktüblich zu einem symbolischen Wert in Höhe von 1,00 € gehandelt. Hier handelt es sich um 2 Grundstücke,

4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert oder am Bodenrichtwert abzüglich der Abrisskosten orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) der freigelegten Grundstücke, Lage Süderstraße 19 und 17, 19, in 25715 Eddelak, zum Wertermittlungsstichtag am 01.12.2023 geschätzt zu:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe	Verkehrswert
Eddelak	2133	2	97 m ²	1,00 €
		5	1.105 m ²	1,00 €
Gesamt:				2,00 €

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 14.12.2023

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 Richtlinien²:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel

Literatur:

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 11/2023, 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.

² jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche (DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
	Erdgeschoß	15,00		12,80		192,00	
+	Obergeschoss	15,00		12,80		192,00	
	Dachboden	15,00		12,80		192,00	
	Summe Wohngebäude						576,00

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Halle	m	x	m	=	m²	rd. m²
	Erdgeschoß	20,00		22,00		440,00	
+		14,00		12,50		175,00	
	Summe Halle						615,00 m²
	Gesamt						1.191,00 m²

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 Baulastenauskunft

 <p>KREIS DITHMARSCHEN</p> <p>Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung</p>			
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		Stettiner Straße 30 25746 Heide	
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Auskunft		
nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de			
Ihre Zeichen/Nachricht vom 28.11.2023	Mein Zeichen 221/55	Heide, 30.11.2023	Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de
Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis hier: - Flurstück 641 der Flur 1 der Gemarkung Warfen - Flurstück 642 der Flur 1 der Gemarkung Warfen - Flurstück 320 der Flur 1 der Gemarkung Warfen Süderstr. 17 u. 19 in 25715 Eddelak		Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung	
Sehr geehrter Herr Hautmann, für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden.		Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO VR Bank Westküste eG	

Nr. 3 Bilder



Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Südwesten



Halle von Nordwesten



Halle von Südwesten



Wohnhaus von Nordosten (01.12.2023)



Nordwestgiebel



Gerissener Sturz am Nordwestgiebel



Rissbildung