

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 abrisssreifen Wohnhaus und einer abrisssreifen 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

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

**Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
1.	Auskünfte .....	3
2.	Kurzbeschreibung und Zusammenfassung der Ergebnisse .....	3
<b>II.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>4</b>
1.	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
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
<b>4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>17</b>
	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 Meldorf. 25704
- 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 bestellter 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 abrisssreifen Anbau freigelegt. Die Objektdaten sind in folgender Tabelle dargestellt:

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

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 13.04.2023

Bewertungsstichtag: 01.12.2023

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Eddelak
	Blatt	2133
	Bestandsverzeichnis Nr.	2
	Gemarkung	Warfen
	Flur	1
	Flurstück	320
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Süderstraße 17, 19
	Größe	97 m <sup>2</sup>
	Bestandsverzeichnis Nr.	5
	Gemarkung	Warfen
	Flur	1
	Flurstück	642
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Süderstraße 19
	Größe	1.105 m <sup>2</sup>

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:

☐ 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

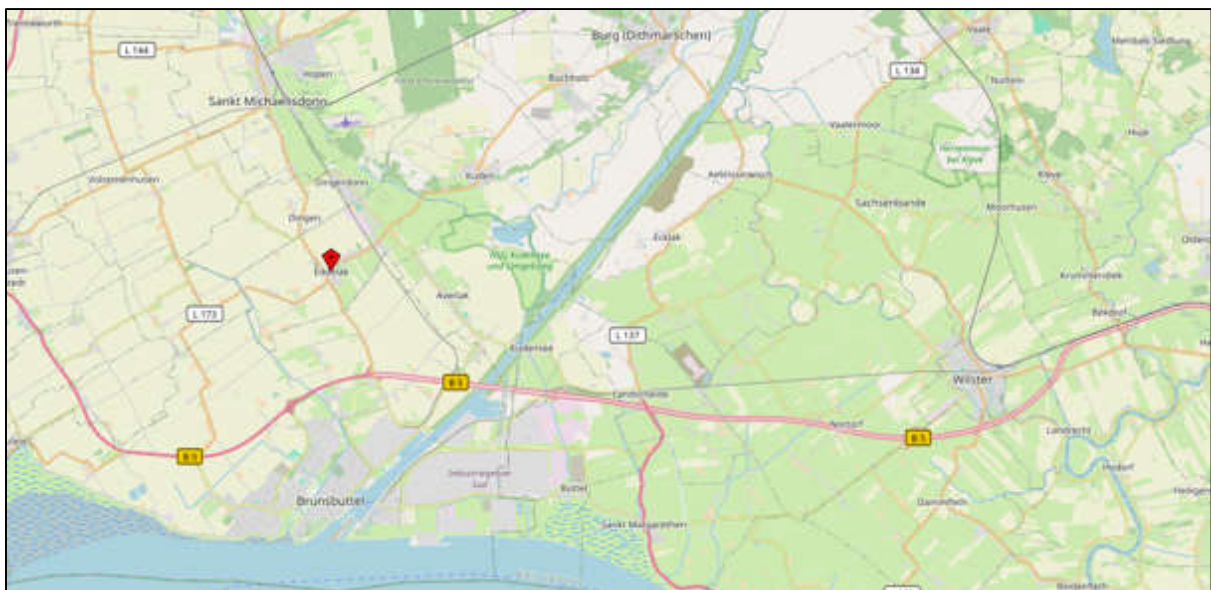
Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Gemeinde: Eddelak mit ca. 1.350 Einwohnern im Burg-St. Michaelisdonn

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 Michaelisdonn 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)

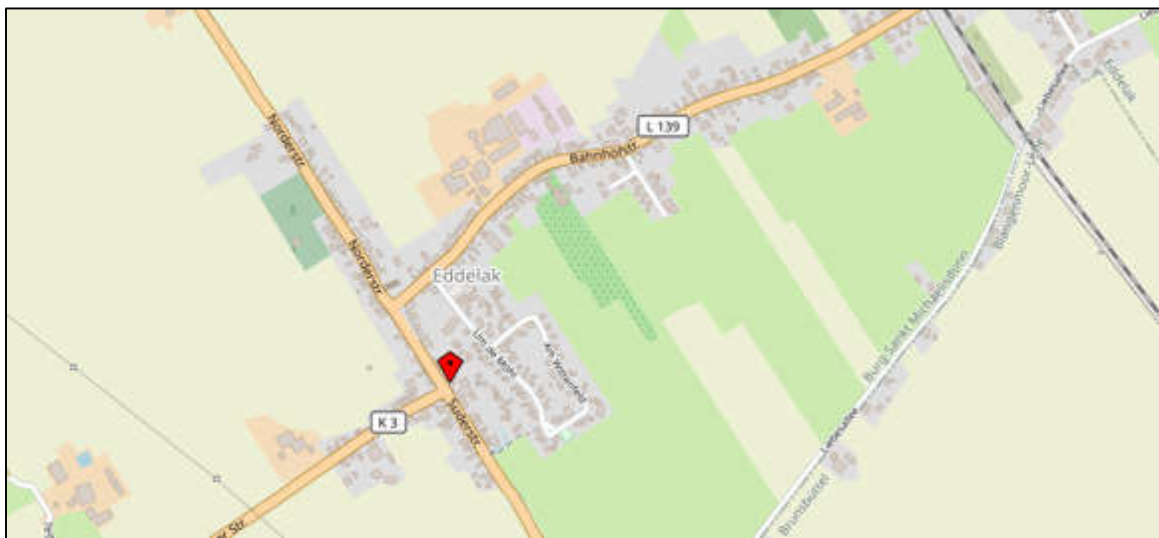
## 2.2 Kurze Ortsbeschreibung

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.)

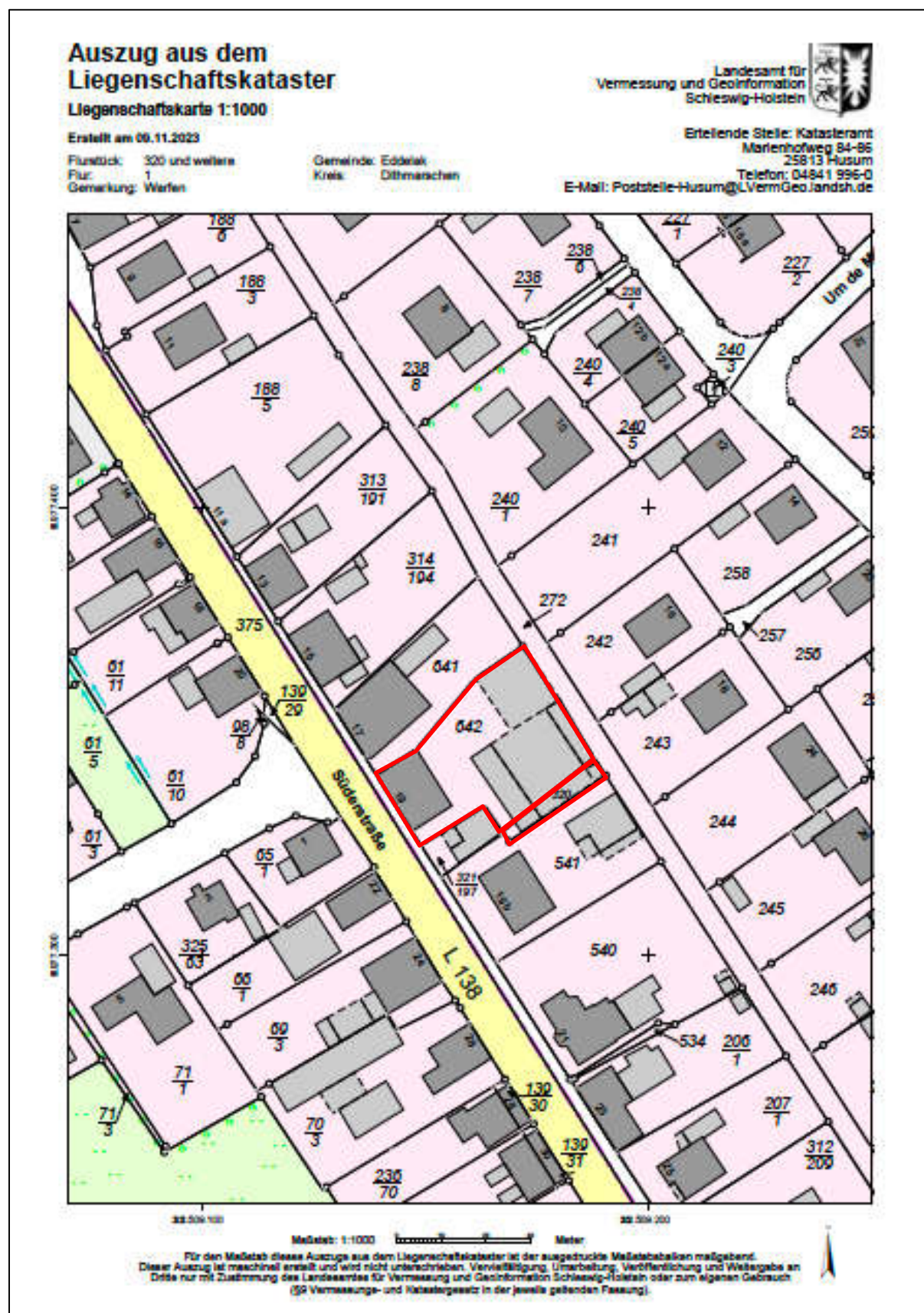
#### **2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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	97 m <sup>2</sup>
	BV Nr. 5 Flurstück 642	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

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 <sup>2</sup> .
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wird im Verhältnis zur Bruttogrundfläche auf rd. 280 m <sup>2</sup> 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 Kunststoffinnen
Treppen:	k. a.

### 3.2.4 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster:	ältere Holz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Isolierverglasung
Außentür(en):	Holztür, 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 <sup>2</sup>

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 ghandelt 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 2021<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
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 m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bebauung

**3.2.4 Schätzung des Bodenwerts**

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			60,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- - faktor	
Stichtag	01.01.2022	01.12.2023	1,00	<b>E 01</b>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			55,00 €/m²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Richtwertzone	Ortslage	Ortslage	1,00	
Fläche (n)	800 m²	1.202 m²	0,88	<b>E 02</b>
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 €/m²	
Fläche			1.202 m²	
<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>58.177 €</b>	
Abrisskosten pauschal geschätzt				
Bruttogrundfläche rd.			1.191 m²	
Kalkulatorische Abrisskosten / m² BGF rd.			70 €/m²	
Gesamt			83.370 €	
gerundet			-83.000 €	<b>E 03</b>
<b>Freigelegter Bodenwert gesamt</b>			<b>200 €</b>	<b>E 04</b>

**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 kontaminierter 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 Wertermittlungstichtag am 01.12.2023 geschätzt zu:

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

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 Richtlinien<sup>2</sup>:

- ☐ 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](http://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.

---

<sup>2</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

### Nr. 1 Bruttogrundfläche (DIN 277/2005)

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	rd. m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	15,00		12,80		192,00	
+	Obergeschoss	15,00		12,80		192,00	
	Dachboden	15,00		12,80		192,00	
	<b>Summe Wohngebäude</b>						<b>576,00</b>

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Halle	m	x	m	=	m <sup>2</sup>	rd. m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	20,00		22,00		440,00	
+		14,00		12,50		175,00	
	Summe Halle						615,00 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>						<b>1.191,00 m<sup>2</sup></b>

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 · Postfach 16 20 · 25736 Heide</p> <p>Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel</p> <p>nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de</p>		 <p><b>KREIS DITHMARSCHEN</b></p> <p>Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung</p> <p>Stettiner Straße 30 25746 Heide</p> <p><b>Auskunft</b></p>	
<p>Ihre Zeichen/Nachricht vom <b>28.11.2023</b></p>	<p>Mein Zeichen <b>221/55</b></p>	<p>Heide, <b>30.11.2023</b></p>	<p>Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de</p> <p><b>Öffnungszeiten</b> Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung</p> <p><b>Bankverbindungen</b> Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO</p> <p>VR Bank Westküste eG IBAN: DE44 2512 0510 0001 0001 0001</p>
<p><b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b> 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 <b>Süderstr. 17 u. 19 in 25715 Eddelak</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Hautmann,</p> <p>für das o. a. Flurstück sind <b>keine Eintragungen</b> im Baulastenverzeichnis vorhanden.</p>			

### 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