

# Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-  
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-  
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 23.08.2023

Az.: 4054-1460

**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 16/23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

**Bauruine bebaute Grundstück**

**in 25719 Barlt, Himmelreich 2**

**im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Ackerfläche**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barlt	255	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barlt	7	27/2

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

**-1/2 Anteil-  
sowie  
-1/2 Anteil-**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

14.08.2023 ermittelt mit rd.

**1,00 €.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Gerichtsfragen .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Bauruine .....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	10
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	10
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	11
4.5	Vergleichswertermittlung .....	12
4.5.1	Sachwertberechnung .....	12
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	12
4.6	Verkehrswert .....	13
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>14</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	14
5.3	Verzeichnis der Anlagen .....	14

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Bauruine

Objektadresse: Himmelreich 2  
25719 Barlt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Barlt, Blatt 255, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Barlt, Flur 7, Flurstück 27/2 (3.792 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1  
25704 Meldorf  
**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 16/23**  
Auftrag vom 11.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer lt. Grundbuch:

**-1/2 Anteil-**  
sowie

**-1/2 Anteil-**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 14.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 14.08.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 14.08.2023

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,
- Auszug aus der Katasterkarte,
- Bauzeichnungen,
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszug
- Stellungnahme der Bauaufsicht

#### 1.4 Gerichtsfragen

1. Das Gebäude ist unbewohnbar.
2. Auf dem Grundstück ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Zum Verdacht auf Hausschwamm kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
5. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.
6. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
7. Kaminkehrer ist **25704 Meldorf.**
8. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen wurden nicht bekannt, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
9. Eine Mietpreisbindung liegt nicht vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl:

Barlt;  
Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Dithmarschen  
Amt: Mitteldithmarschen  
Höhe: 2 m ü. NHN  
Fläche: 22,88 km<sup>2</sup>  
Einwohner: 767 (31. Dez. 2022)  
Bevölkerungsdichte: 34 Einwohner je km<sup>2</sup>  
Postleitzahl: 25719  
Vorwahl: 04857  
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED  
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 006

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:  
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Meldorf, Heide, Brunsbüttel

Landeshauptstadt:  
Kiel (ca. 100 km entfernt)

Bundesstraße in der Umgebung:  
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel

Autobahnzufahrt:  
BAB 23, Zufahrt in Schafstedt vorhanden (ca. 20,5 km entfernt)

Bahnhof:  
in Sankt Michaelisdonn vorhanden (ca. 3,7 km entfernt)

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Außenbereich;  
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie  
Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt in Sankt Michaelisdonn  
ansässig;  
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 95 m

mittlere Tiefe:  
ca. 40 m

Grundstücksgröße:  
**insgesamt 3.792 m<sup>2</sup>**

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;  
eingefriedet durch Gräben

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 30.03.2023 vor.

**Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barlt, Blatt 255 keine wertbeeinflussende Eintragung.**

Anmerkung:	Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.05.2023 vor.

**Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.**

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

**Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.**

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

**Bauakten sind bei zuständigen Baugenehmigungsbehörde nicht vorhanden.**

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

**“reine” landwirtschaftliche Fläche  
(vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Bauruine bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist unbewohnbar.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

#### 3.2 Bauruine

Es handelt sich um ein ehemaliges Hofgebäude mit Wohn- und Wirtschaftstrakt.

Das Baujahr wurde nicht bekannt. Der Wohntrakt (wahrscheinlich ausgebautes Erd- und Dachgeschoss) wurde massiv erstellt, ungleichschenkeliges Satteldach mit Bitumenpappe auf Holzschalung als oberer Abschluss. Stalltrakt als Holzständerkonstruktion (teilweise auch Metallständer), beplankt mit Trapezblechen, teilweise auch mit verzinkten Blechtafeln. Das ungleichschenkelige Satteldach wurde mit Teerpappe auf Holzschalung als oberer Abschluss erstellt.

Der Stall ist teilweise eingestürzt. Der Wohntrakt konnte aus Sicherheitsgründen ebenfalls nicht betreten werden.

Gemäß Katasterunterlage befand sich ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, dieses ist komplett abgängig.

#### **Zustandsbedingt kann das Gebäude wirtschaftlich nicht saniert werden.**

Gemäß Stellungnahme des Kreises ist auf dem Grundstück ein Wiederaufbau nicht genehmigungsfähig.

Im Gutachten ist daher die Freilegung des Grundstücks zu kalkulieren.

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes wurde aus den Katasterunterlagen gemessen.

Die Entsorgungskosten wurden mit 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche geschätzt.

#### **Wohn- und Wirtschaftstrakt**

344 m<sup>2</sup> BGF x 100 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergibt 34.400 €.

weiterhin befindet sich auf dem Grundstück diverser Bauschutt (Mauerwerk, Bauholz, Öltank, Ondulineplatten ((Bitumenwellplatten)) usw.)

Die Kosten der Entsorgung des Bauschutts wurden mit pauschal 10.000 € berücksichtigt.

**Somit ergeben sich Freilegungskosten von 44.400 €.**

Die Kosten der Abbruch- und Demontagepositionen, das fach- und regelgerechte Ausbauen bzw. Abbrechen, Beproben inkl. Analytik, Laden, Transportieren und fachgerechtes Entsorgen einschl. der Entsorgungskosten sowie der entsprechenden Entsorgungsnachweise werden mit 44.400 € kalkuliert und berücksichtigt.

Unterstellte Nachfolgenutzung nach Freilegung: Ackerfläche

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Bauruine bebaute Grundstück in 25719 Barlt, Himmelreich 2 zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Ackerfläche ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Barlt	255	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	<b>Fläche</b>
Barlt	7	27/2	<b>3.792 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Acker
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Acker
Grundstücksfläche (f)	=	3.792 m <sup>2</sup>
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### 4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.08.2023	× 1,05	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,04 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>5,04 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		5,04 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 3.792 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		= 19.111,68 € <b>rd. 19.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2023 insgesamt **19.100,00 €**.

#### Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	19.100,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	19.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	44.400,00 €
Vergleichswert	=	-25.300,00 €

Da ein wirtschaftlich handelnder Verkehrsteilnehmer keine Grundstücke rd. 1,00 €  
gegen Zuzahlung veräußert, ist der Verkehrswert auf einen Euro festzusetzen.

### 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Sämtliche Baulichkeiten auf dem Grundstück sind freizulegen. Die Kosten der Abbruch- und Demontagepositionen, das fach- und regelgerechte Ausbauen bzw. Abbrechen, Beprobieren inkl. Analytik, Laden, Transportieren und fachgerechtes Entsorgen einschl. der Entsorgungskosten sowie der entsprechenden Entsorgungsnachweise werden mit 44.400 € kalkuliert und berücksichtigt.	-44.400,00 €
<b>Summe</b>	<b>-44.400,00 €</b>

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Bauruine bebaute Grundstück in 25719 Barlt, Himmelreich 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barlt	255	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barlt	7	27/2

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Ackerfläche zum Wertermittlungstichtag 14.08.2023 mit rd.

**1 €**

**in Worten: ein Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 23. August 2023

---

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

### 5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Stellungnahme der Kreisbauverwaltung
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



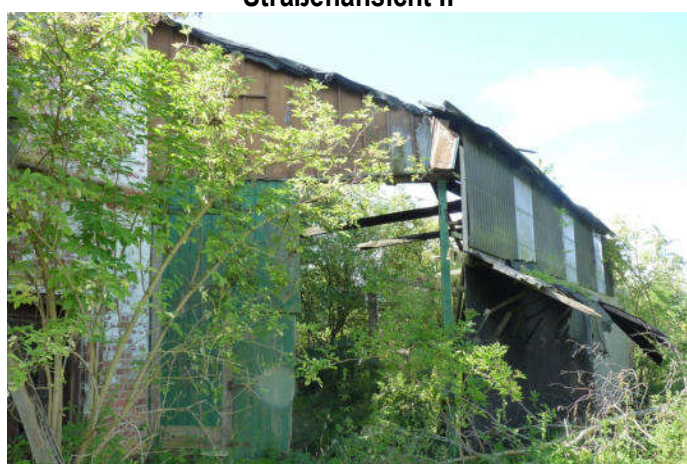
**Straßenansicht I**



**Straßenansicht II**



**Giebelansicht Wohntrakt**



**Stalltrakt**



**rückwärtiger Anbau**



**Stalltrakt innen**



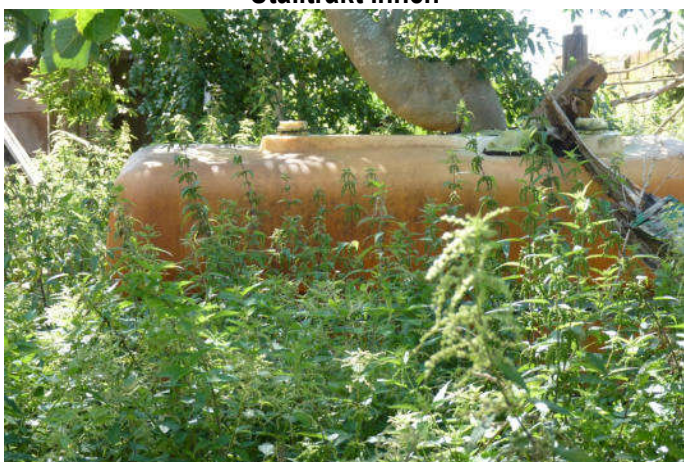
**Bauschutt auf dem Grundstück**



**Stalltrakt innen**



**Bauschutt auf dem Grundstück**



**Öltank**



**Innenansicht Wohntrakt durch das Fenster**



**Bauschutt auf dem Grundstück**



**Innenansicht Wohntrakt durch das Fenster**





# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

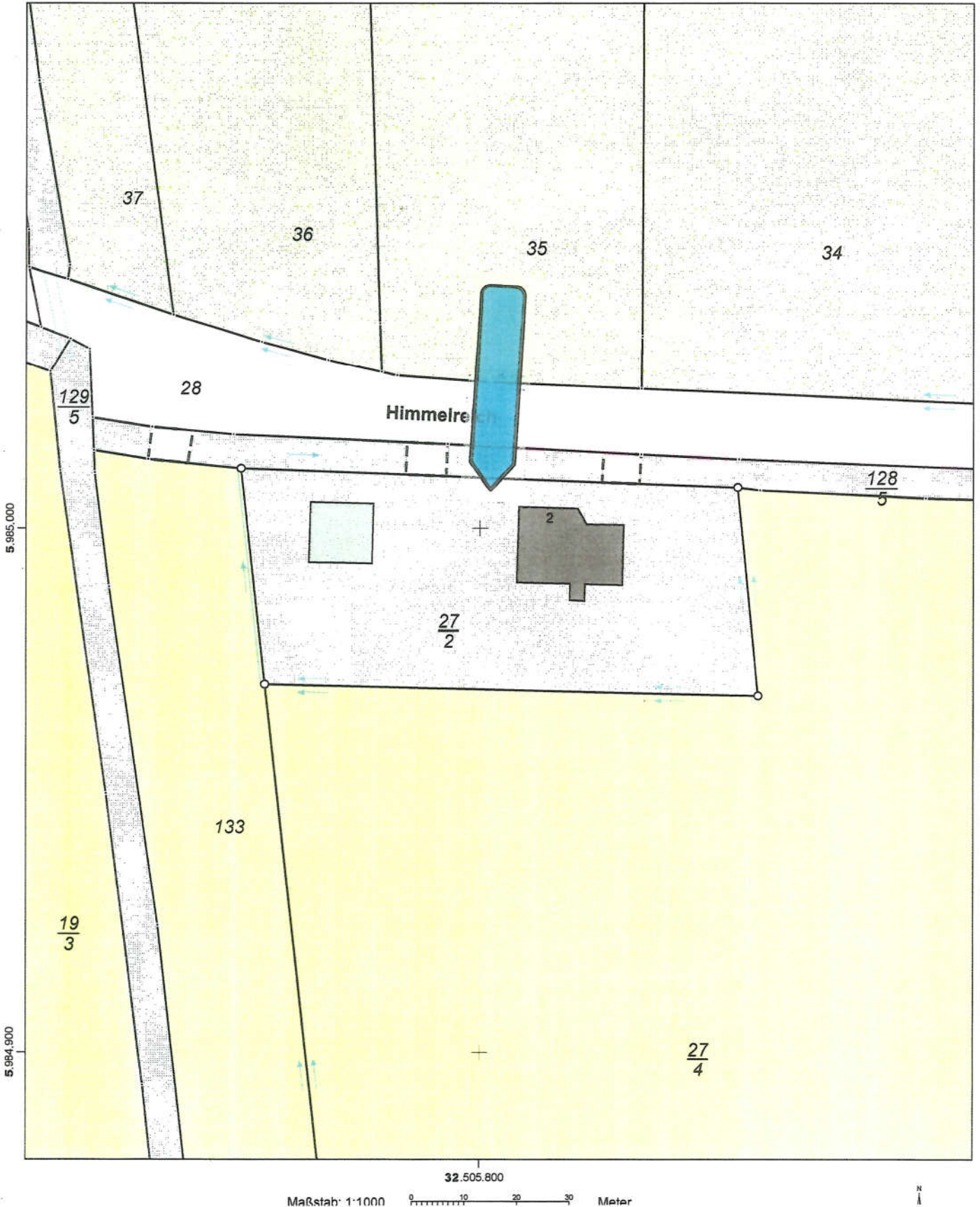
Erstellt am 22.05.2023

Flurstück: 27/2  
Flur: 7  
Gemarkung: Barlt

Gemeinde: Barlt  
Kreis: Dithmarschen



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



Sehr geehrter Herr Baumann,

bei der baulichen Anlage auf dem o.a. Grundstück handelt es sich eindeutig um eine Bauruine. Das Grundstück sowie dessen Zustand ist der Bauaufsichtsbehörde seit längerem bekannt.

Ein Wiederaufbau bzw. eine Neubebauung des Grundstücks ist unzulässig, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erfüllt sind. Es ist lediglich möglich, die Bauruine abubrechen.



Bauakten zu dem ehemaligen Bestandsgebäude sind in meinem Hause nicht vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Kreis Dithmarschen  
Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung  
Stettiner Straße 30  
25746 Heide



**Der Landrat**  
**Fachdienst Bau, Naturschutz und**  
**Regionalentwicklung**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro  
Sven Baumann  
Friedrichshöferstr. 30  
25704 Meldorf

W

Nur per Email:  
[svenbaumann@freenet.de](mailto:svenbaumann@freenet.de)

Stettiner Straße 30  
25746 Heide

**Auskunft**  
Simone Witten  
Telefon: 0481/97-1807  
Fax: 0481/97-221807  
[baulastauskunft@dithmarschen.de](mailto:baulastauskunft@dithmarschen.de)  
Zimmer 626

Kreis Dithmarschen  
Telefon: 0481/97-0  
Fax: 0481/97-1499  
[info@dithmarschen.de](mailto:info@dithmarschen.de)  
[www.dithmarschen.de](http://www.dithmarschen.de)

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

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

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

Gläubiger-ID:  
DE43 ZZZO 0000 0233 48

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom	Mein Zeichen	Heide,
KD-Nr. 4054		
22.05.2023	221/55	23.05.2023

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
hier: Flurstück 27/2 der Flur 7 der Gemarkung Barlt  
**Himmelreich 2 in 25719 Barlt**

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

Kostenfestsetzung:

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

**60,00 €.**

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

52112.43114, PK 28936, Himmelreich 2 in Barlt

zu überweisen.

100eee erneuerbare  
energie region

100%-ee-plus-region  
Kreis Dithmarschen

