

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: 05.03.2025

Az.: 4138-1519

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Resthof bebaute Grundstück

in 25764 Wesselburener Koog, Lammersweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	2200	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesselburenerkoog	2	27/9

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

28.02.2025 ermittelt mit rd.

124.300 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	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	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Resthof	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht Wohntrakt	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2.7	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	14
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A	15
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"	20
4.6.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	20
4.6.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	20
4.7	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	21
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"	22
4.9	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Resthof (Wohn- und Stalltrakt)

Objektadresse: Lammersweg 1
25764 Wesselburener Koog

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesselburen, Blatt 2200, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Wesselburenerkoog, Flur 2, Flurstück 27/9,
zu bewertende Fläche 7.486 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 2/24

Auftrag vom 09.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:
-unbekannten Aufenthalts-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 28.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 28.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 28.02.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts
durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genom-
men 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 Bi-
bliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterauss-
schusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszug

1.4 Gerichtsfragen

1. Eine Vermietung der Liegenschaft wurde nicht bekannt.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten kann aufgrund des Leerstands und der vorhanden Einregnungsschäden nicht ausgeschlossen werden.
5. Die Gebäudeversicherung konnte nicht ermittelt werden.
6. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
8. Zuständiger Kaminkehrer ist _____ , _____ , 25591 Offenbüttel.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Wesselburener Koog;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Büsum-Wesselburen
Höhe: 2 m ü. NHN
Fläche: 21,89 km²
Einwohner: 156 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte: 7 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25764
Vorwahl: 04833
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 129

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 98 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 16,9 km entfernt)

Bahnhof:
in Wesselburen vorhanden (ca. 7 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Außenbereich;
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie
Schulen und Ärzte ca. 6 km in Wesselburen ansässig;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: sehr gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 65 m

mittlere Tiefe:
ca. 80 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 7.486,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: Fahrbahn aus Asphalt;
Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kleinkläranlage mit Überlauf und Klärteich

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wesselburen, Blatt 2200, folgende Eintragung:
Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025 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 Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

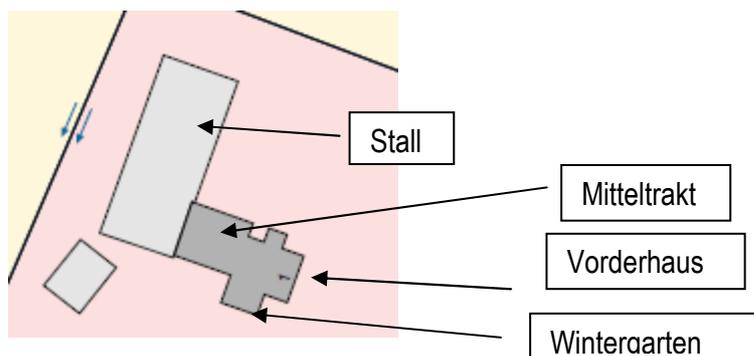
2.5.3 Bauordnungsrecht

Nicht alle Baulichkeiten wurden baugenehmigt.

Gemäß Bauakte des Bauamtes Büsum-Wesselburen sind folgende Baulichkeiten genehmigt:

- 1937: Bau des Landarbeiterhauses (Vorderhaus)
- 1951: Anbau eines Stalls (Mitteltrakt)
- 1954: Anbau eines Stalls
- 1954: Anbau eines Windfangs
- 1980: Umbau Wagenremise
- 1991: Anbau Wintergarten

Der Ausbau des Mitteltrakts zu Wohnzwecken sowie der Teilausbau des hinteren Stalls mit einem Schwimmbad sind nicht baugenehmigt.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21),
tlw. Hinterland bzw. Garten

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Resthof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist zustandsbedingt 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.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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 Resthof

Die Gebäude befinden sich in einem desolaten Gesamtzustand.

Die Bäder wurden durch Vandalismus zerstört, Fenster wurden eingeschlagen, teilweise wurden die Fensterflügel demontiert. Die Heizungsanlage ist nicht mehr nutzbar, die Heizung in der Küche ist nach einem Brand Schaden abgängig. Die Anschlüsse der Gasthermen wurden tlw. demontiert. Rohrleitungen wurden entfernt. Fast alle Dekorationen an Wand, Boden und Decke sind verschlissen. Das Dach ist undicht, es kommt zu Einregnungsschäden.

Die Bewertung erfolgt zu Rohbaukosten.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht Wohntrakt

Gebäudeart:	Resthof; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert
Baujahr:	Vorderhaus um 1937, Mitteltrakt um 1951
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Vorderhaus insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Mauerwerk Mitteltrakt Mauerwerk verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Grundrisse in der Anlage 4

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> a) Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichbelag; 1/4 gewandelt; einfaches Holzgeländer b) gerade Holzkonstruktion mit Holzstufen, einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; weitere Türen demontiert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzpfeftendachstuhl ohne Aufbauten (Gauben), <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (wahrscheinlich mit Asbest belastet); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage mit Nachklärteich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen (Kabel teilweise getrennt)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	EG: Holzdielen, DG: Spanplatten
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich; teilweise auch Holzvertäfelungen
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster, teilweise eingeschlagen bzw. Holzflügel demontiert
Türen:	größtenteils demontiert
sanitäre Installation:	zerstört, nicht mehr nutzbar
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	abgängig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten; Holzständerkonstruktion, einfach verglast, einseitig an das vorhandene Wohngebäude angebaut
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.2.7 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist schlecht, nur der Rohbau ist nutzbar.

Eine vollumfängliche Sanierung ist zur Herstellung einer Bewohnbarkeit erforderlich.

3.3 Nebengebäude

a) Stalltrakt

Metallträgerkonstruktion, Erdgeschoss massiv, Satteldach mit Trapezblechen als oberer Abschluss, Drempe mit verzinkten Blechtafel (starke Rostschäden vorhanden) beplankt, Boden aus Beton.

In den Stalltrakt wurde im südlichen Teil ein Schwimmbad (Technik zerstört, teil. demontiert, nicht mehr nutzbar) eingebaut. Die Bewertung erfolgt als einfache Lagerhalle.

b) Gartenhaus I

Einfaches Gartenhaus in Steckbauweise erstellt, Satteldach mit Bitumenpappe als oberer Abschluss, Fenster einfach verglast.

c) Gartenhaus II (nicht besichtigt)

massiv erstellt, Mauerwerk verputzt und gestrichen, teilweise verschindelt, gering geneigtes Pultdach mit Welleternittafeln als oberer Abschluss, Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Zustandsbedingt und aufgrund fehlender Innenbesichtigung ohne Wertansatz im Gutachten

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Klärteich; Garten verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 25764 Wesselburener Koog, Lammersweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wesselburen	2200	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wesselburenerkoog	2	27/9	7.486 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A / Baulandfläche	Resthof	2.000 m ²
B / Hinterland / Garten	Garten	5.486 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.486 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2000 m ²

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 7.486 m ² Bewertungsteilbereich = 2.000 m²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,04	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	2.000	× 1,00	E 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	20,80 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	20,80 €/m ²
Fläche		×	2.000 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	41.600,00 € rd. 41.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 insgesamt 41.600,00 €.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohntrakt	Stalltrakt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	142,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	297,00 m ²	375,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	42.174,00 €	93.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	77.895,38 €	173.156,25 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	77.895,38 €	173.156,25 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		83,33 %	80,00 %
• Faktor	x	0,1667	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	12.985,16 €	34.631,25 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.485,16 €	36.131,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		51.616,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.580,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	54.197,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	95.797,23 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"	=	95.797,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A / Baulandfläche"	=	95.797,23 €
	rd.	95.800,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Vorder- und Mitteltrakt:

Zustandsbedingt ist nur noch der Rohbau nutzbar. Die Kosten des Rohbaus wurden auf 20% der Normalherstellungskosten für ein nutzbares Gebäude angesetzt.

Stalltrakt:

Ansatz der Normalherstellungskosten als einfache Lagerhalle, Schwimmbadausbau und der Zimmerausbau sowie das Bad im DG bleibt zustandsbedingt unberücksichtigt

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohntrakt

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten / Restwert	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Gebäude: Stalltrakt

Bezeichnung	Zeitwert
Gartenhaus I / Restwert	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (51.616,41 €)	2.580,82 €
Summe	2.580,82 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Rohbaus wird zustandsbedingt auf 10 Jahre geschätzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"

4.6.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen / Hinterland / Garten
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

4.6.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen / Hinterland / Garten
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 7.486 m ² Bewertungsteilbereich = 5.486 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.7 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.02.2025	× 1,04	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,80 €/m ²	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen / Hinterland / Garten	baureifes Land	× 0,25	E03
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,20 €/m ²
Fläche		×	5.486 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert		=	28.527,20 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 insgesamt **28.500,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Baulandfläche wurde mit einer Größe von 2.000 m ² berücksichtigt. Die Restfläche ist als Hinterland / Gartenfläche zu bewerten. Der Wertansatz erfolgt mit 25 % des Baulandpreises im Außenbereich.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "B / Hinterland / Garten" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten" (vgl. Bodenwertermittlung)		28.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"	=	28.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B / Hinterland / Garten"	=	28.500,00 €
	rd.	28.500,00 €

4.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs			Sach- bzw. Vergleichswert
A / Baulandfläche			95.800,00 €
B / Hinterland / Garten			28.500,00 €
Summe			124.300,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **124.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 25764 Wesselburener Koog, Lammersweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	2200	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesselburenerkoog	2	27/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 mit rd.

124.300 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 05. März 2025

-Digital signiert-

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.

Bewertungsobjekt:

Lammersweg 1, 25764 Wesselburener Koog

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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4: Grundrisse
Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 6: Flächenangaben gemäß Bauakte