

E-24.25h

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

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

Auftraggeber:
Aktenzeichen
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf
33 K 20/24
033/2025
04.04.2025

❖ 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

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus mit angebaute Wohnung und einer Garage mit Werkstatt bebauten Grundstücks Hauptstraße 15 in 25704 Bargaenstedt. Eingetragen im Grundbuch von Süder-Meldorf-Geest Blatt 2048 Bestandsverzeichnis Nr. 1



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 25.03.2025

58.000,00 €

- acht - und - fünfzig - tausend - EURO -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung.....	4
II.	Gutachten.....	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Kurze Ortsbeschreibung	8
2.3	Kleinräumige Lage.....	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohngebäude.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3	Bauzahlen	13
3.2.4	Konstruktion.....	13
3.2.5	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Raumgestaltung, Sanitärausstattung, Gebäudezustand.....	14
3.3	Anbau mit Wohnung und Garage/Werkstatt.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	15
3.3.3	Bauzahlen	15
3.3.4	Konstruktion.....	15
3.3.5	Gebäudeausbau	16
3.3.6	Raumgestaltung, Sanitärausstattung, Gebäudezustand.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
3.5	Gesamteinschätzung.....	17
4.	Wertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.	Bodenwert des Grundstücks.....	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3	Merkmale des Wohngrundstücks	19
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts.....	20
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
4.4	Ergebnis der Bodenbewertung	21
5	Verkehrswert	22
Anlagen.....		24
Nr. 1	Bruttogrundfläche.....	24
Nr. 2	Wohnflächenübersicht.....	25
Nr. 3	Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich).....	26
Nr. 4	Bilder.....	27
Nr. 5	Baulastenauskunft.....	29

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
25767 Albersdorf; Tel.: 04835 ; E-Mail:
@gmail.com.
- c.) Das Grundstück ist leerstehend
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- k.) Der Grundstückseigentümer wurde per Einwurfeinschreiben vom 18.02.2025 über eine örtliche Aufnahme am 06.03.2025 informiert. Das Einwurfeinschreiben kam mit dem Vermerk Empfänger verzogen, Einwilligung zur Weitergabe der neuen Anschrift liegt nicht vor zurück. Per Mail vom 15.03. 2025 wurde dem Eigentümer ein Ersatztermin für am 25.03.2025 über dessen Prozessbevollmächtigten mitgeteilt. Zu diesem Termin wurde weder der Eigentümer noch ein Stellvertreter vor Ort angetroffen. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein erstellt. Auf die entsprechenden Unwägbarkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Bargaenstedt im Amt Mitteldithmarschen. Das regelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem eingeschossigen, Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Teilkeller, einem eingeschossigen Anbau mit einer Wohnung und einer angebauten Garage mit Werkstatt bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Gemischt genutztes Grundstück
Grundstücksgröße	1.964 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	55 €/m ² bei 800 m ²
Bodenwert	108.020 €
Art des Wohngebäudes	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1935
Bauweise	Freistehend
Wohnungen	1
Geschosse	EG., DG., Teilkeller
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Baulicher Zustand nach Augenschein	wirtschaftlich verbraucht
Bruttogrundfläche ca.	235 m ²
Wohnfläche ca.	110 m ²
Nebenwohnung mit Garage/Werkstatt	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebautes DG
Bau- und Ausbauzustand	einfach - mittel
Baulicher Zustand nach Augenschein	wirtschaftlich verbraucht
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnung/Garage	ca. 163 m ² / 101 m ²
Wohn- und Nutzfläche Wohnung/Garage	ca. 81 m ² / 90 m ²
Verfahrensergebnisse	
Bodenwert gesamt	108.020 €
Rückbaukosten überschlägig	50.000 €
Liquidationswert	58.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	11.11.2024	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Süder-Meldorf-Geest 2048 1 Bargenstedt 5 120/2 Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 15 1.964 m ²
Eigentümerin:		
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung.	
Gutachtenumfang:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 14.03.2025 und am 24.03.2025 durchgeführt. Anwesend waren am 14.03.2025 _____ und der Unterzeichner; am 25.03.2025 der Unterzeichner. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 18.04.2024 (ohne Abt. III) Durch die Nachlasspflegerin für die unbekanntenen Erben wurde ein Gutachten des Sachverständigen _____ vom 14.03.2017 zur Verfügung gestellt. Nach augenscheinlicher und rechnerischer Prüfung der Sachlage können die darin enthaltenen Flächenangaben und Grundrissübersichten als zutreffend betrachtet werden. Hinsichtlich der räumlichen	

Verhältnisse und der Bauzahlen wird daher an dieses Gutachten angeknüpft.

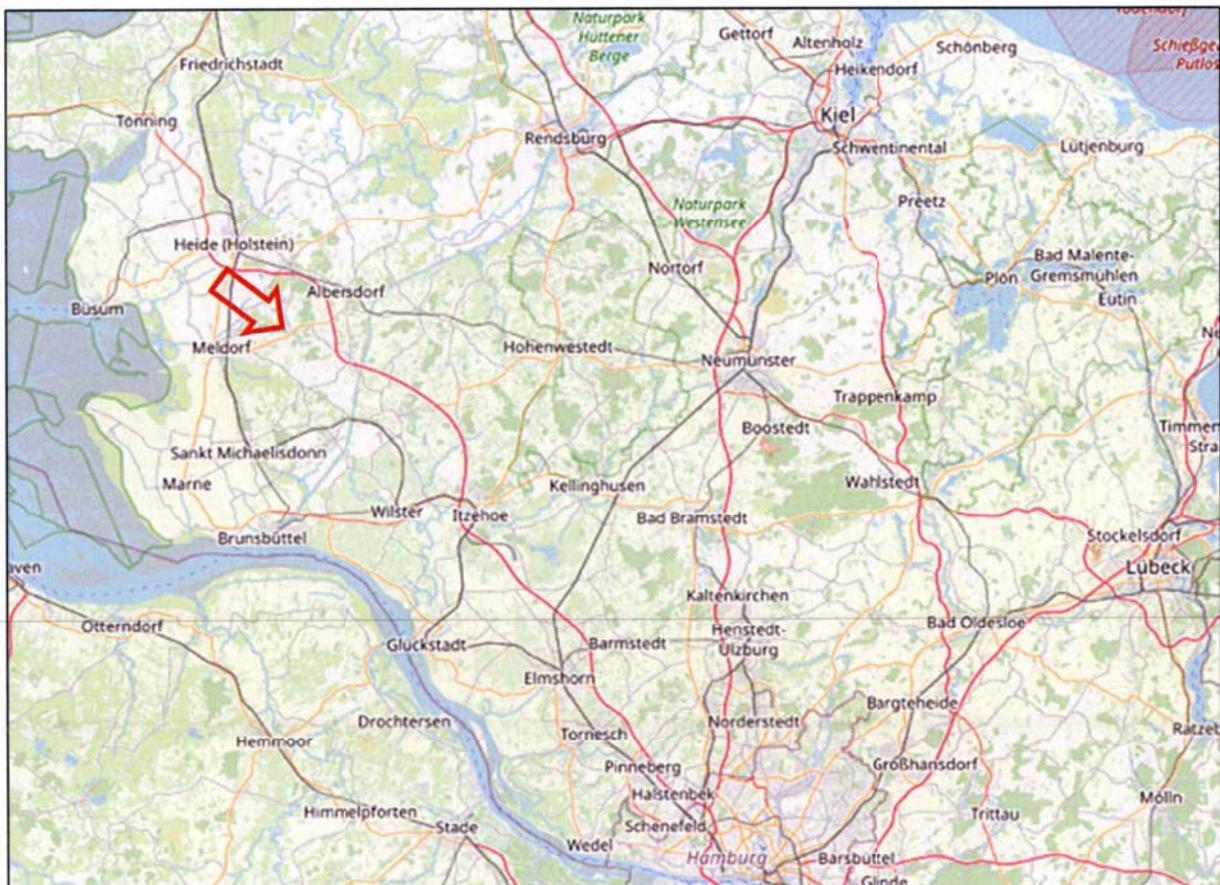
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024.
- Liegenschaftskarte vom 14.02.2025
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Dithmarschen
- Einsicht in die Bauakte bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen in Heide.
- Baulastenauskunft vom 24.03.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Gemeinde/Einwohner:	Bargenstedt mit ca. 950 Einwohnern	
Geografische Lage:	Die ländlich strukturierte Gemeinde liegt etwa 5 km östlich von Meldorf.	
Verkehrsanbindung:	Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der B 431, die von Meldorf über Tensbüttel zum Autobahnanschluss der A23 bei Albersdorf führt. Der regionale ÖPNV erfolgt über Busverbindungen. In Meldorf gibt es einen Bahnhof.	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 86 km
	Kreisstadt Heide	rd. 32 km
	Hamburg	rd. 85 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

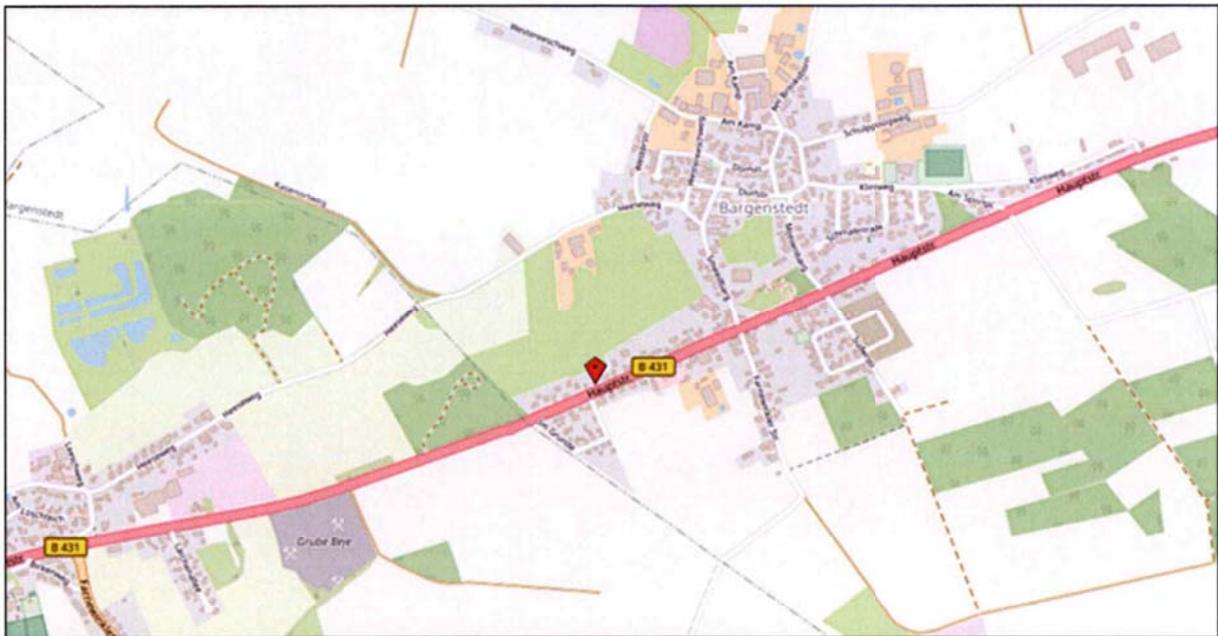
2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Allgemeines: Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Dellbrück und der Siedlung Bargaenstedter Feld. Nachbargemeinden sind Sarzbüttel, Tensbüttel-Röst, Krumstedt, Nindorf und Meldorf. In Meldorf bestehen die nächsten Einkaufsmöglichkeiten.

Bildung/Freizeit: Grundschule nebst Kita befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind in Meldorf vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen Sportplatz, eine Turnhalle und eine Schießsportanlage. Die örtlichen Vereine, das regionale Umfeld und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Hauptstraße 15 in Ortslage.



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

Umgebung: Gemischte Bebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig. Verkehrslärm der B 431 können nicht ausgeschlossen werden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen
	<u>Grundbuch Abt. III</u> Eintragungen wurden nicht bekannt
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
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:	Leerstand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich gelten die Voraussetzungen des § 34 BauGB.
Bauordnungsrecht:	In der Bauakte ist dokumentiert: <ul style="list-style-type: none">• Der Bau der Werkstatt 1949• Ein Anbau des Windfangs an das Wohnhaus• Der Umbau des Wohnhauses im Jahr 1983 Weitergehende Bauvorlagen sind nicht vorhanden. Ein Erwerber hat gegebenenfalls mit der nachträglichen Legalisierung von nicht genehmigten Gebäuden zu rechnen. Dabei dürfte eine Genehmigung der Halle wegen zu geringem Grenzabstand problematisch werden.
Baulasten:	Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen vom 24.03.2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
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

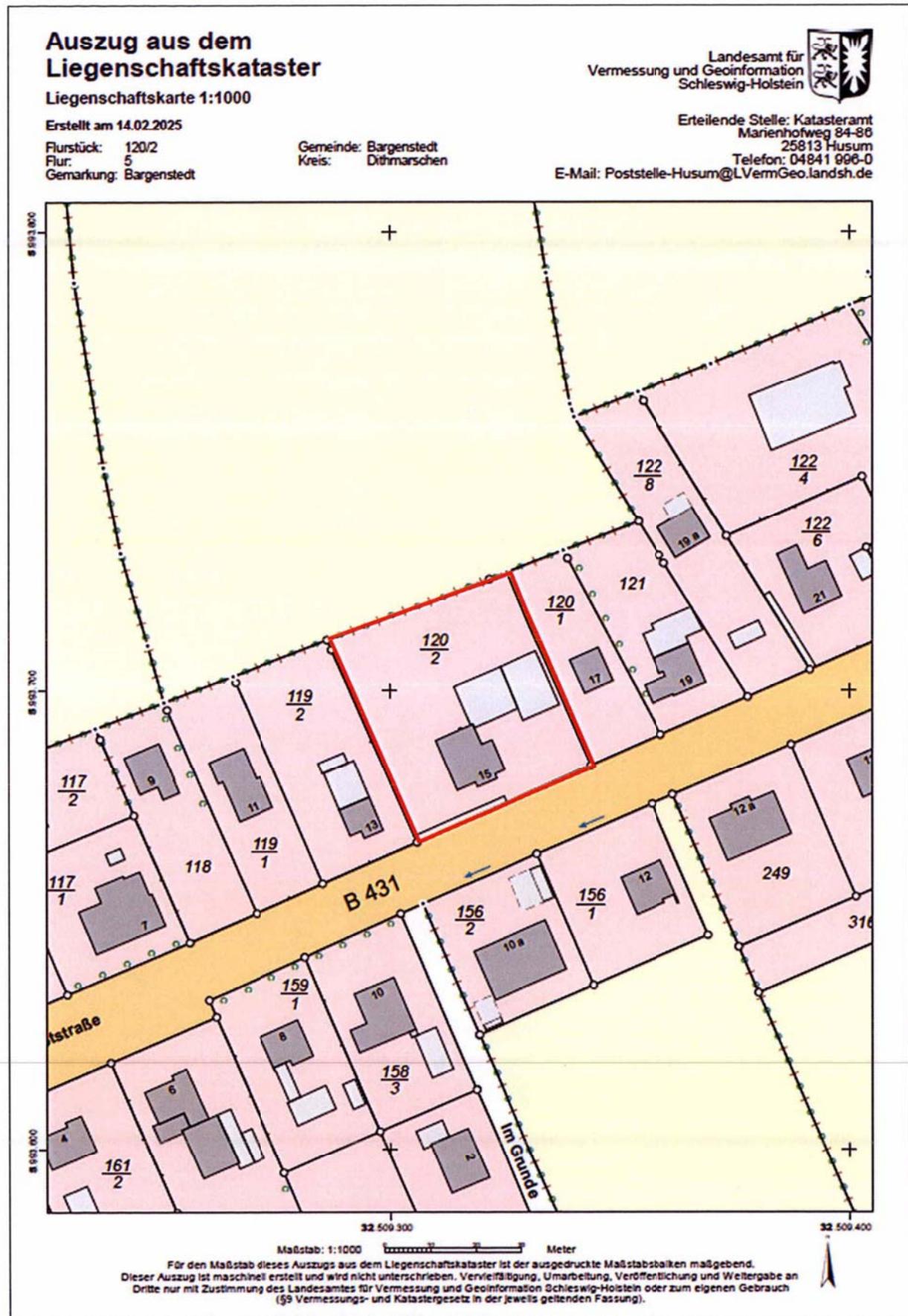
Ausrichtung:	Von Nordnordwesten nach Südsüdosten
Grundstücksgestalt:	Rechteckig
Grundstücksgröße:	1.964 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südsüdosten über die B 431
Art der baulichen Nutzung:	Gemischte Bebauung
Straßenart:	Bundesstraße (B 431)
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, 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 Boden-besonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen:

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



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohngebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss und teilunterkellert.
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk
Baujahr ca.:	Ca. 1936

Veränderungen: In jüngerer Vergangenheit wurden augenscheinlich keine nachhaltigen Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Südsüdosten.

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: Erdgeschoss:
Windfang, 2 Abstellräume, 4 Zimmer, Treppenflur, Küche
Bad.

Dachgeschoss:
Flur, 1 Zimmer und ein Bodenraum

3.2.3 Bauzahlen

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 108 m² (II. BV)

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. **235 m²**.
Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart: Mauerwerksbau

Fundamente: Wurden nicht untersucht.

Unterer Abschluss: Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk mit nachträglicher Verblendung

Innenwände: Mauerwerk im EG., ggf. Leichtbauwände im Dachgeschoss

Decken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln.
Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Treppen: ./.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus den 80er Jahren
Eingangstür(en):	Holztüren mit Glasausschnitten
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung/WW:	Soweit erkennbar ältere Gastherme mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Plattenheizkörper.

3.2.6 Raumgestaltung, Sanitärausstattung, Gebäudezustand

Raumgestaltung (soweit erkennbar):	Fußböden mit Fliesen und textiler Auslegeware. Wände mit Tapeten oder Putz, Fliesen und Sichtmauerwerk. Decken mit Putz, Tapeten und Holzverkleidungen.
Grundrissgestaltung:	Baualtersgemäß zweckmäßig
Sanitärausstattung:	Badezimmer und separates WC im Erdgeschoss.
Unterhaltungszustand:	Das Wohnhaus vermittelt einen vernachlässigten Unterhaltungszustand und ist nach Augenschein weitgehend wirtschaftlich verbraucht.

3.3 Anbau mit Wohnung und Garage/Werkstatt

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossige Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellert.
Außenansicht:	Wohnbereich mit rotem Ziegelmauerwerk, Werkstatt/Garage mit Kalksandstein, teilweise mit Holzverkleidung.
Baujahr ca.:	Werkstatt/Garage ca. 1949, Ausbau der Wohnung vermutlich in den 80er Jahren
Veränderungen:	In jüngerer Vergangenheit wurden augenscheinlich keine nachhaltigen Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt.

3.3.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung der Wohnung erfolgt über einen Hauseingang von Südsüdosten. Die Garage wird über ein Rolltor von Südsüdosten erschlossen.
Nutzungseinheiten:	Eine Erdgeschosswohnung und eine Werkstatt/Garage
Raumaufteilung der Wohnung:	Heizungsraum, Windfang, Diele, Bad 2 Zimmer, Küche und Bad.

3.3.3 Bauzahlen

Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 81 m ² (II. BV)
Nutzfläche:	Die Nutzfläche der Werkstatt/Garage wird mit rd. 90 m ² kalkuliert.
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnung beträgt rd. 165 m² . Die BGF der Werkstatt/Garage ist mit rd. 101 m ² zu veranschlagen.

3.3.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Wurden nicht untersucht.
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit nachträglicher Verblendung; Halle aus Ständerkonstruktion mit nachträglicher Kalksandsteinausmauerung.
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk
Decken:	Wohnung mit Betondecke, Halle keine Zwischendecke
Dach:	Satteldach und Pultdach mit Eterniteindeckung. Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	k. A.

3.3.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Isolierverglaste Holzfenster aus den 80er Jahren.
Eingangstür/Hallentor	Holztür mit Glasausschnitten, Garage mit Rolltor
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung/WW:	Soweit erkennbar ältere Gastherme mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Plattenheizkörper. Eine Heizungsanlage für beide Wohnungen.

3.3.6 Raumgestaltung, Sanitärausstattung, Gebäudezustand

Raumgestaltung Wohnung:	Fußböden mit Fliesen und textiler Auslegeware. Wände mit Tapeten oder Putz, Fliesen und Sichtmauerwerk Decken mit Putz und/oder Holzverkleidungen
Grundrissgestaltung:	Baualtersgemäß zweckmäßig
Sanitärausstattung:	Badezimmer
Unterhaltungszustand:	Das Gebäude vermittelt insgesamt einen vernachlässigten Unterhaltungszustand. Die Eternitplatten auf dem Dach und an der Fassade zum Nachbarn sind vermutlich noch mit Asbest belastet und bedürfen im Falle eines Rückbaus einer Sonderentsorgung.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonplatten, Hoffläche aus Ortbeton
Begrünungen:	Einfaches Gestaltungsgrün
Einfriedungen:	Grenzmauer und Lebende Hecke

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Barga. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durchschnittlich gut. Es bestehen keine besonderen Nachteile bei der Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs.
Grundstück:	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und leicht nach Südsüdosten hängig. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.
Gebäude:	Die Gebäudequalität entspricht einem einfacheren-mittleren baulichen Standard. Der Unterhaltungszustand ist verfallen und weitgehend wirtschaftlich verbraucht.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard die heutigen Standards nicht mehr erfüllt und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.
Erscheinungsbild:	Das Erscheinungsbild der Immobilie ist insgesamt als mangelhaft zu beurteilen.
Künftige Verwendung:	Eine Sanierung und Modernisierung von Immobilien der gegenständlichen Baujahrsklasse und in dem gegenständlichen Zustand ist gegenüber einem Rückbau und Neubau als unwirtschaftlich zu betrachten. Das Grundstück ist hinreichend groß für eine Doppel oder Reihenhausbebauung. Vergleichbare Grundstücke in Ortslagen werden am Markt als Liquidationsobjekte gehandelt.
Marktlage:	Die Marktliquidität der Immobilie wird unterstellt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Immobilie deren wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten ist. Eine Sanierung und Modernisierung ist gegenüber einem Abriss mit anschließender Neubebauung unwirtschaftlich.

Die Marktwertermittlung von Liquidationsobjekten, die zur „alsbaldigen“ Freilegung anstehen, wird in § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV angesprochen. Danach sind bauliche Anlagen, die den Bodenwert mindern, weil sie nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Es muss sich dabei um ein bodenwertbezogenes Grundstücksmerkmal handeln, denn die Bebauung hat in diesem Fall keinen Wert und stellt nur noch eine Belastung des Grund und Bodens dar. Die aus dieser Belastung resultierende Bodenwertminderung orientiert sich an den Freilegungskosten.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	25.03.2025
Grundstücksgröße	1.964 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		55,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	25.03.2025	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	1.964 m ²	1,00
Entwicklungsstufe	§ 34 BauGB ebf.	§ 34 BauGB ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		55,00 €/m ²	
Fläche		1.964 m ²	
Bodenwert des Grundstücks		108.020 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Das Bewertungsgrundstück wird als teilbar betrachtet. Deshalb wird auf eine Größenanpassung verzichtet.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge oder andere Gegebenheiten können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Zu den boG zählen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV auch solche baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte).

Im vorliegenden Fall weisen die baulichen Anlagen signifikante Mängel auf. Der bauliche Zustand ist augenscheinlich als „desolat“ zu beurteilen. Eine bestimmungsgemäße wirtschaftliche Nutzung kann durch geeignete und wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen nicht herbeigeführt werden. Deshalb steht nach dem üblichen Marktverhalten die Freilegung (Liquidation) an. In solchen Fällen ist der Bodenwert des unbebauten Grundstücks um die marktüblichen Kosten der Freilegung zu mindern.

Diese betragen kalkulatorisch:

	Bruttogrundfläche (BGF) gesamt rd.	500 m ²
x	marktübliche Freilegungskosten/m ² BGF geschätzt rd.	100 €/m ²
=	Kalkulatorische Freilegungskosten gesamt:	50.000 €

Diese Schätzung enthält die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung ggf. 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. Eventuelle Besonderheiten sind in diesem Ansatz noch nicht berücksichtigt.

Einem möglichen Erwerber wird daher vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

4.4 Ergebnis der Bodenbewertung

Der freigelegte Bodenwert des Grundstücks ergibt sich auf Grundlage der vorstehenden Kalkulation zu:

	(vorläufiger) Bodenwert	108.020 €
-	Kalkulatorische Freilegungskosten	- 50.000 €
=	Ergebnis der Bodenbewertung	58.020 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Flur	Flurstück	Größe
Süder-Meldorf-Geest	2048	1	5	120/2	1.964 m ²

Lage: Hauptstraße 15 in 25704 Bargenstedt zum Wertermittlungsstichtag am 25.03.2025 geschätzt zu:

58.000,00 €

- acht - und - fünfzig - tausend - Euro -

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

Aufgestellt am 04.04.2025


Gerhard Hautmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
Von der Industrie- und Handelskammer zu Fehsburg
öffentlich bestellt und vereidigt

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

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

² jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

	Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
	Teilkeller	2,83		4,71		13,33	13,33
+	Erdgeschoss	11,66		8,87		103,42	
+	Erdgeschoss	6,11		1,55		9,47	
+	Erdgeschoss	4,35		1,13		4,92	117,81
+	Dachgeschoss	11,66		8,87		103,42	103,42
	Summe Wohngebäude					234,56	234,56
	Wohnung	m	x	m	=	m²	m²
-	Erdgeschoss	10,83		9,83		106,46	
+	Dachgeschoss	10,83		5,44		58,92	165,38
+	Summe Wohnung						165,38
		0,00		0,00		0,00	
		m	x	m	=	m²	m²
	Garagenanbau/Werkstatt	12,50		8,11		101,38	101,38
	BGF gesamt						501,32

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 Wohnflächenübersicht

+	Wohnung 1	
+	Flur	6,05 m ²
+	Abstellraum	1,71 m ²
+	Windfang	3,96 m ²
+	Abstellraum	1,18 m ²
+	Essen	12,02 m ²
+	Wohnen	29,35 m ²
+	Bad	7,77 m ²
+	Wohnen	15,56 m ²
	Küche	9,09 m ²
+	Zimmer DG	15,47 m ²
+	Flur DG	5,86 m ²
=	Wohnung 1 gesamt	108,02 m²
+		
+	Wohnung 2	
+	Heizung	6,11 m ²
+	Diele	7,41 m ²
+	Schlafen	16,06 m ²
+	Windfang	2,99 m ²
=	Bad	9,51 m ²
	Küche	15,07 m ²
+	Wohnen	24,29 m ²
	Wohnung 2 gesamt	81,44 m²
=	Summe Wohnfläche	189,46 m²
	Halle	90,00 m²

Nr. 4 Bilder



Werkstatt/Garage von Südwesten



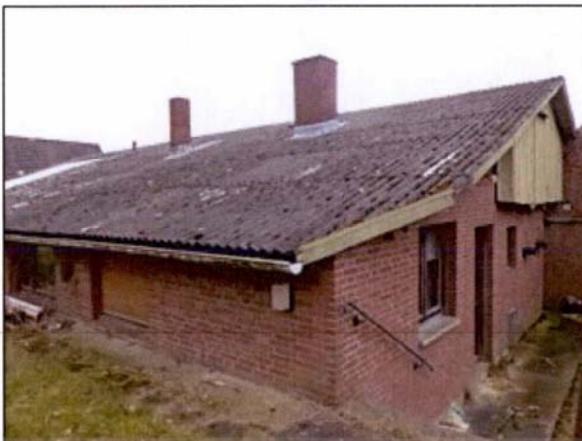
Hauseingang von Südsüdosten



Hausgiebel von Süden



Hausansicht von Südwesten



Anbau von Westnordwest



Blick auf ein Fenster



Anbau Nordnordwestfassade



Werkstatt/Garage Eternitfassade



Werkstatt von Südosten

Nr. 5 Baulastenauskunft**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Büro Nord
Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Am Doktorgraben 2
25541 BrunsbüttelFachdienst Bau, Naturschutz
und RegionalentwicklungStettiner Straße 30
25746 Heidenur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.deIhre Zeichen/Nachricht vom
24.02.2025Mein Zeichen
221/55Heide,
24.03.2025baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 120/2, Flur 5, Gemarkung Bargaenstedt
Hauptstr. 15, 25704 Bargaenstedt

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

Sehr geehrter Herr Hautmann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis
vorhanden.**Öffnungszeiten**
Montag bis Freitag:
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung