

**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 22/23  
002/2024  
21.01.2024

- ❖ 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 Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Friedrichstraße 15, in 25704 Meldorf



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 15.05.2024

**181.000,00 €**

**- ein- hundert - ein - und - achtzig - tausend - EURO -**

**Inhalt**

<b>I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
1. Auskünfte .....	3
2. Kurzzusammenfassung.....	4
<b>II. Gutachten.....</b>	<b>5</b>
1. Allgemeine Angaben .....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1 Großräumige Lage .....	6
2.2 Kurze Ortsbeschreibung.....	7
2.3 Kleinräumige Lage .....	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.5 Tatsächliche Eigenschaften .....	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2. Wohngebäude .....	12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	12
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen, Raumhöhen .....	13
3.2.4 Konstruktion.....	13
3.2.5 Gebäudeausbau .....	13
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung .....	14
3.2.7 Gebäudezustand .....	14
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe, NJK 2010 Typ .....	15
3.3 Nebenanlagen .....	15
3.4 Außenanlagen .....	15
3.5 Gesamteinschätzung.....	16
4. Wertermittlung .....	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2. Bodenwert des Grundstücks .....	18
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung .....	18
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	18
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	18
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	19
4.3. Sachwertverfahren .....	20
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes .....	20
4.3.3 Baupreisindex.....	21
4.3.4 Alterswertminderung.....	21
4.3.5 Außenanlagen .....	22
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	22
4.3.7 Marktanpassung .....	23
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	23
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	24
4.5. Überbau.....	24
4.6. Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	25
5. Verkehrswert .....	26
Anlagen .....	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche .....	28
Nr. 2 Wohn- und Nutzflächen .....	29
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich).....	30
Nr. 4 Bilder .....	31
Nr. 5 Baulastenauskunft .....	33
Nr. 6 Marktfaktor.....	34

## **I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung**

### **1. Auskünfte**

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 25704 Meldorf. Tel.: 04832
- c.) Die Wohnung im Obergeschoss ist wie folgt vermietet:  
  
Herr \_\_\_\_\_, Die Nettokaltmiete beträgt 310 € monatlich. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Der mir vorliegende Mietvertrag ist undatiert. Der Mietbeginn ist nicht vermerkt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- 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.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

### **Besonderheiten:**

An das Bewertungsgrundstück (Meldorf Blatt 49 BV Nr. 1) schließt südlich das Grundstück Meldorf Blatt 49 BV Nr. 2, Flur 7, Flurstück 70/19, mit einer Fläche von 147 m<sup>2</sup> an. BV Nr. 2 ist nicht von der Beschlagnahme erfasst und nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Das Flurstück ist mit einem Carport und einem Gartenhaus bebaut und wird über das Bewertungsgrundstück erschlossen. Im Falle einer ausschließlichen Verwertung des Bewertungsgrundstücks entfällt die Erschließung für das Flurstück 70/19.

## 2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Zentrumsrandlage der Stadt Meldorf. Das leicht trapezförmig geschnittene Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	380 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (31.12.2021)	100 €/m <sup>2</sup> bei 800 m <sup>2</sup>
Angepasster Bodenwert gesamt	47.880 €
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1909
Nutzung im EG	Praxis und Privaträume
Nutzung OG	Wohnung
Nutzung Keller	2 Hobbyräume, Wirtschaftsräume
Bau- und Ausbauzustand	NHK 2010 Standardstufe 2,1
Unterhaltungszustand	ausreichend, tlw. eingeschränkt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	20 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF) ca.	338 m <sup>2</sup>
Wohn- und Praxisfläche EG ca.	88 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG/DG ca.	75 m <sup>2</sup>
Wohn- und Praxisfläche gesamt ca.	163 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im KG (ohne Heizungs- und Ölraum)	61 m <sup>2</sup>
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	201.190 €
In €/m <sup>2</sup> Wohn- und Praxisfläche rd.	1.286 €
Bodenanteil ca.	22,8 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	-20.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert gerundet</b>	<b>181.000 €</b>

## II. Gutachten

### 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 11.09.2023

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Meldorf
	Blatt	49
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Meldorf
	Flur	7
	Flurstück	214/70
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Friedrichstraße 15
	Größe	380 m²

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 und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 15.01.2024 durchgeführt. Anwesend waren der Mieter und der Unterzeichner

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 15.09.2023 (ohne Abt. III)

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baulastenauskunft vom 28.09.2023
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 19.09.2023
- Einsicht in die Bauakte beim Bauamt des Kreises Dithmarschen

- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksbeschreibung

#### 2.1 Großräumige Lage

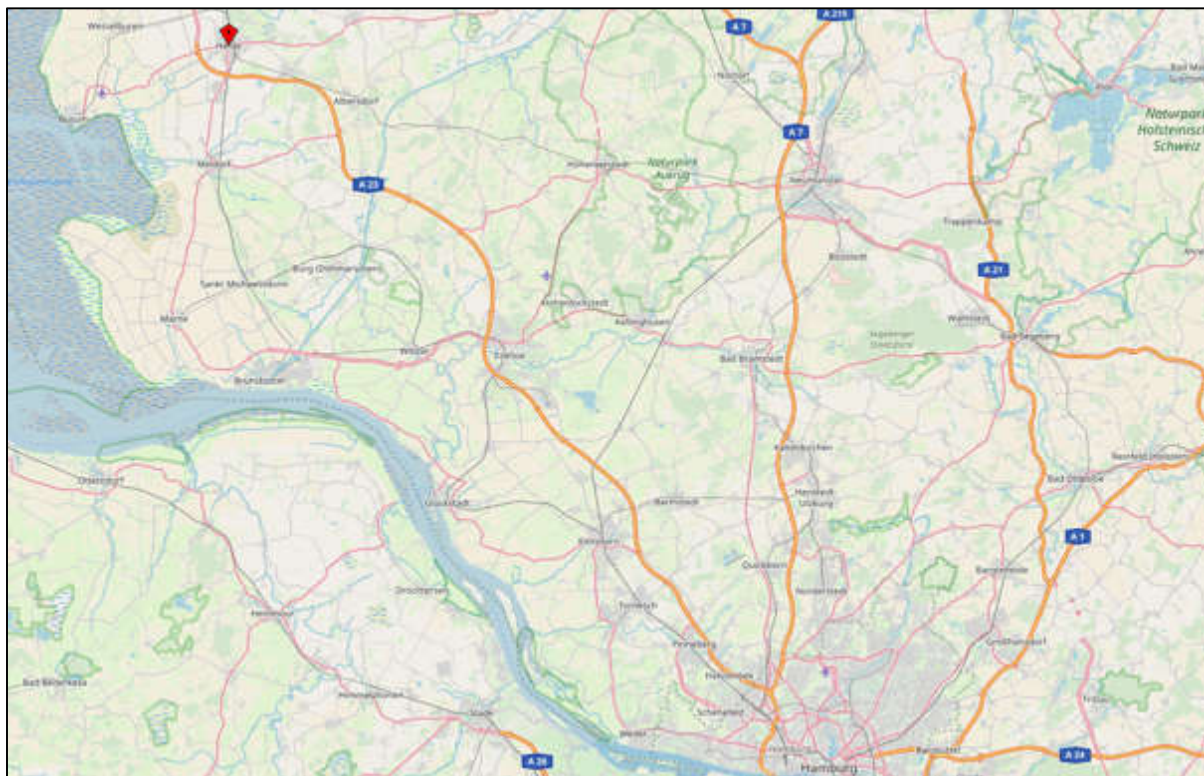
Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Stadt: Stadt Meldorf mit rd. 7.500 Einwohnern

Verkehrsanbindung: B 5 (Itzehoe-Husum) und B 431 (Itzehoe-Meldorf);  
Autobahn A 23 (Hamburg-Husum) über AS Heide/Süd;  
DB-Bahnhof, (Strecke Hamburg-Westerland) vor Ort;  
ÖPNV über Busverkehr mit ZOB in Meldorf.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 88 km
	Kreisstadt Heide	rd. 15 km
	Hamburg	rd. 100 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

## 2.2 Kurze Ortsbeschreibung

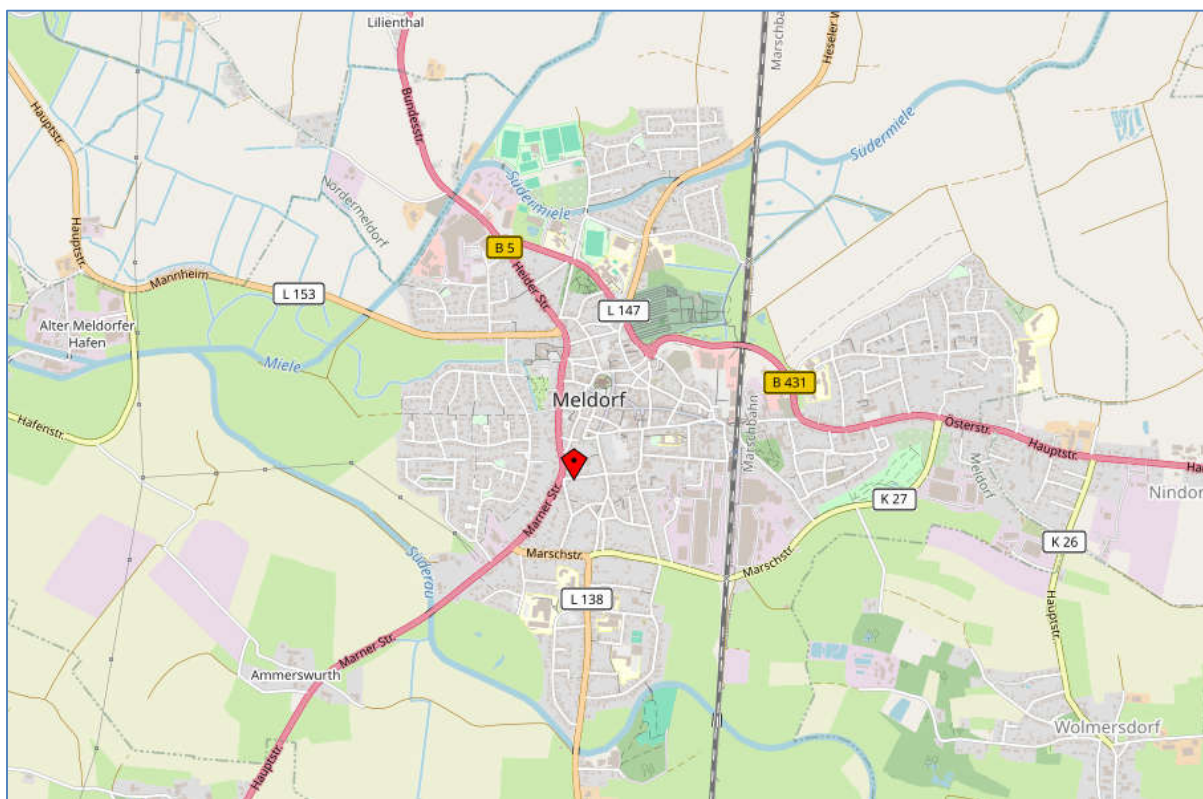
Die Stadt Meldorf liegt im südlichen Kreisgebiet, in etwa 5 km westlicher Entfernung zur Nordseeküste (Meldorfer Bucht). Die Stadt verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur. Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs, Schulen aller Schulzweige, Kita's, Sporteinrichtungen und ein Schwimmbad sind in Meldorf vorhanden.

Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden kleinere Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handel, Banken und die Gastronomie. Meldorf ist Sitz des Amtsgerichts für den Kreis Dithmarschen.

## 2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Friedrichsstraße 15 in Zentrumsrandlage

Umgebung: gemischte Bebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)



## **2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

### **2.4.1 Privatrechtliche Situation**

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> keine werterheblichen Eintragungen
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:	Wohngrundstück

### **2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

Baurecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.  Es ist auf die Genehmigung des Kreises Dithmarschen, vom 29.04.2009 zum Umbau eines Einfamilienhauses und zum Einbau einer Logopädischen Praxis hinzuweisen (BA-0083-2009)
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts vom 28.09.2023 ist das Grundstück baulastenfrei.
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

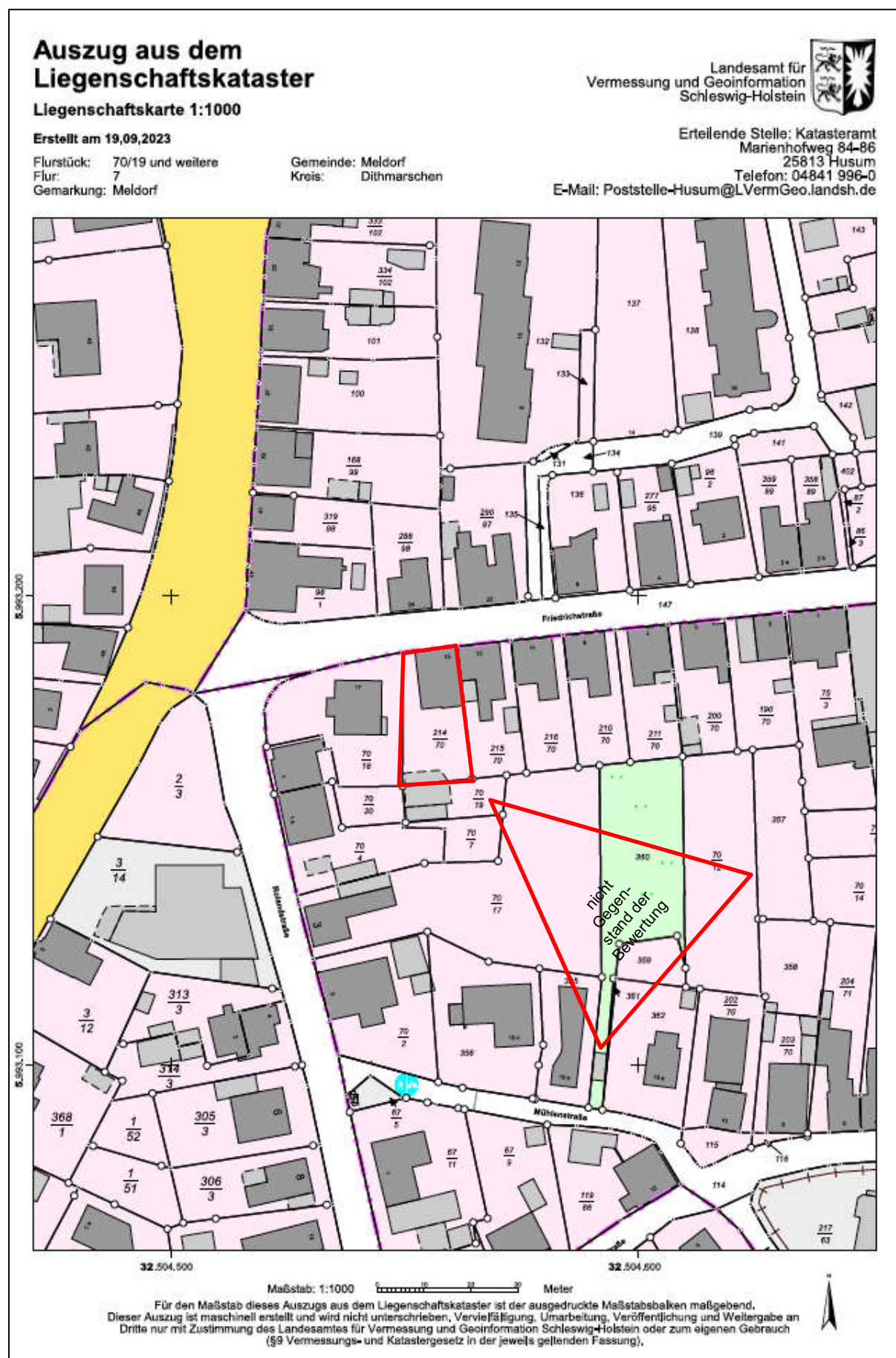
### **2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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 Norden nach Süden
Grundstücksgestalt:	leicht trapezförmig
Grundstücksgröße:	380 m <sup>2</sup>
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über die Friedrichstraße.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Sonstiges:	Von dem Grundstück Meldorf Blatt 49 BV Nr. 2 ragt der Teil eines Carports nebst Schuppen mit einer Fläche von rd. 22 m <sup>2</sup> , auf das Bewertungsgrundstück.
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
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.



Ausschnitt 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:	ein - zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert.
Nutzungen:	Im Erdgeschoss befinden sich Praxisräume mit Kunden-Du./WC und eine private Wohnküche  Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung  Im Keller befinden sich zwei Hobbyräume, Flur, Waschküche, Heizungs- und Ölraum.
Außenansicht:	helle Putzfassade, waagrecht strukturiert; Efeu am Westgiebel
Baujahr ca.:	ca. 1902
Veränderungen:	Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung im Erdgeschoss ca. 2009

#### 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über einen Hauseingang von Westen. Das Obergeschoss wird sowohl über eine Außentreppe von Westen als auch über eine Treppe vom Erdgeschoss erschlossen. Zum Keller führt vom Erdgeschoss eine Treppe.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur (Wartezimmer), WC, Wohnküche, Treppenraum,  <u>Ober/Dachgeschoss:</u> Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer.  <u>Keller:</u> Kellerflur, 2 Hobbyräume, Waschküche, Duschbad/WC, Heizungsraum, Ölraum mit ca. 2.000 - 3.000 L Kunststofftank

### 3.2.3 Wohn- und Nutzflächen, Raumhöhen

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohn- und Nutzflächen betragen nach Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen und überschlägigem Aufmaß im OG/DG:

Erdgeschoss	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ober-/Dachgeschoss	ca. 75 m <sup>2</sup>
Keller (Souterrain) (o. Öl- und Heizungsraum)	ca. 60 m <sup>2</sup>

Die Kellerräume erfüllen aufgrund eingeschränkter Deckenhöhen (ca. 2,10 m) insgesamt nicht die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Gebäudeplänen rd. **338 m<sup>2</sup>**. Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

### 3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt
Innenwände:	massiv und Ständerwände
Decke:	Massivdecke zum Keller, Balkenlage zum OG/DG
Dach:	Satteldächer mit Krüppelwalmen und Eindeckung aus Betondachsteinen; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Treppen:	Holztreppe zum Keller- und Dachgeschoss; Außentreppe zum OG/DG.

### 3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	ältere Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten; Kellertür als Stahltür mit Drahtglasfenster
Innentüren:	Holzwerkstofftüren

Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen
Heizung/WW:	ältere Ölzentralheizung (Brennwertkessel) mit zentraler WW-Erwärmung. Es handelt sich um einen Heizkessel des Fabrikats Buderus Legane G115, mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper.  Die Ölversorgung erfolgt über einen Kunststofftank mit rd. 2.000 – 3.000 L Volumen.

### 3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	<p>Fußböden: ältere Fliesen unterschiedlichen Formats und Holzwerkstoffböden</p> <p>Wandbekleidungen: Tapeten oder Farbanstriche in den Wohn- und Praxisräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küchen Fliesen in den Sanitärräumen und in der Waschküche</p> <p>Decken: überwiegend Tapeten oder Putz, hell angelegt</p>
Sanitärausstattung:	<p>EG: WC mit Waschtisch und Dusche OG/DG: Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC KG: Duschbad/WC</p> <p>-älterer Sanitärstandard mit tlw. buntem Porzellan-</p>

### 3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Geschossaußentreppe; Hauseingangspodest mit 2 x 4 Steigungen; Holzaußentreppe von der Küche/EG zum Freisitz; Kelleraußentreppe
Besondere Einbauten:	ältere Einbauküche ohne werterheblichen Einfluss
Grundrisslösung(en):	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Unterhaltungszustand:	ausreichend mit Mängeln im Keller

Schäden/Mängel: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch ist auf folgende Umstände hinzuweisen:

- feuchter Geruch im Keller.
- Anzeichen von Feuchtigkeit im Bereich eines Wand-Deckenanschlusses in einem Kellerraum
- In einem absehbaren Zeitraum ist die Renovierung der Fenster zu kalkulieren

### 3.2.8 NHK 2010 Standardstufe, NJK 2010 Typ

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude entspricht folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	1	23%	0,23
2	Dach	2	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2,5	11%	0,28
6	Fußböden	2,5	5%	0,13
7	Sanitäreinrichtungen	3,5	9%	0,32
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2,5	6%	0,15
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,1

Es handelt sich um einen NHK 2010 Mischtyp zwischen den Typen 1.01 und 1.12 jeweils zu ca. 50 %

### 3.3 Nebenanlagen

./.

### 3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation

Befestigte Flächen: Betonpflaster, Betonplatten

Begrünungen: keine wesentlichen

Einfriedungen: Holzelemente



Sonstiges: befestigter Freisitz, nicht überdacht

### 3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt in einem gemischt bebauten Gebiet in Zentrumsrandlage der Stadt Meldorf. Die Entfernung zum Zentrum beträgt wenige Gehminuten. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut.

Grundstück: Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.

Gebäude: Es handelt sich um Altbausubstanz der frühen 1900er Jahre, in einem einfacheren baulichen Standard und ohne nachhaltige energetische Sanierung. Die Wohn- und Nutzflächen sind ausreichend dimensioniert. Die Belichtung der Räume mit Tageslicht ist ausreichend.

Mittelfristig ist die Erneuerung der Fenster zu kalkulieren. Der Sanitärstandard im EG und KG entspricht nicht mehr uneingeschränkt den heutigen Anforderungen. Der Instandhaltungszustand ist weitgehend ausreichend, im Keller tlw. unterdurchschnittlich.

Energetischer Zustand: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht

Künftige Nutzung: Die künftige Nutzung wird unter der Voraussetzung einer Nutzungsänderung der Geschäftsräume im Erdgeschoss vorrangig im wohnwirtschaftlichen Bereich gesehen.

Marktlage: Die Nachfrage für vergleichbaren Grundstücken mit Sanierungspotenzial ist derzeit zurückhaltend. Die Preise sind gegenüber den Berichtsjahren 2021 und 2022 rückläufig.

## 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 ImmoWertV<sup>1</sup> vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

**Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines gemischt gewerblichen Grundstücks mit überwiegendem Wohnnutzungspotenzial zu schätzen.**

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind<sup>2</sup>. Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

---

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung;

<sup>2</sup> vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

## 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 Vergleichswertverfahren 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	01.01.2022
Bodenrichtwert	100,00 €/m <sup>2</sup>
Richtwertgröße	800 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

### 4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	15.01.2024
Grundstücksgröße	380 m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bebauung

**4.2.4 Schätzung des Bodenwerts**

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			100,00 €/m <sup>2</sup>	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2022	15.01.2024	1,00	<b>E 01</b>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			100 €/m <sup>2</sup>	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	1,26	<b>E 02</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	WGH	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	trapezförmig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			126 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			380 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>			<b>47.880€</b>	

**Erläuterungen zur Bodenwertschätzung****E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen zum Bewertungsstichtag nicht vor.

**E 02**

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbau beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/380) m<sup>2</sup> 1,26.

### 4.3. Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.


	<b>Rechengang</b>
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>

#### 4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes


Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten<sup>3</sup> von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.01 zu rd. 50 % und 1.12 zu rd. 50 %, der NHK 2010, in der Standardstufe 2,1.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m<sup>2</sup> BGF) abgebildet.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1,01	655	725	835	1 005	1 260

<sup>3</sup> Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe	1,12	570	635	730	880	1 100

Quelle: ImmoWertV

Bei einer Standardstufe von 2,1 betragen die NHK im Typenmix/m<sup>2</sup> BGF rd.

$$(725+110/10*1) \text{ €} * 0,5 + (635+95/10*1) \text{ €} * 0,5 = \text{rd. } 690 \text{ €/m}^2$$

#### 4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2023 (um basiert von 2015 = 100) **179,1**.

#### 4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

##### Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

##### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Im vorliegenden Fall wird sie unter Berücksichtigung des Gebäudezustands zum Bewertungsstichtag auf rd. **20 Jahre** geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 20 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 20) / 80 = \text{rd. } 75 \%$$

#### 4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wert einfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen einsehbaren Bestand an ist ein Ansatz von rd. 7 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

#### 4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>WGH</b>
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.01/1.12
	NHK im Basisjahr 2010/m <sup>2</sup> BGF modifiziert	690 €/m <sup>2</sup>
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	179,1
=	<b>NHK zum Stichtag/m<sup>2</sup> BGF, inkl. Baunebenkosten</b>	<b>1.236 €</b>
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	338 m <sup>2</sup>
=	<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>417.768 €</b>
-	Alterswertminderung 75 %	-313.326 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	104.442 €
+	Zeitwert der Außenanlagen	7 %
		7.836 €
+	Bodenwert	47.880 €
=	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>167.658 €</b>



#### 4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Die SF werden gewöhnlich von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Aktuelle Marktanpassungsfaktoren werden vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde derzeit nicht veröffentlicht. Daten aus vergleichbaren Gebieten, die im NHK 2010 Modell abgeleitet wurden, liegen ebenfalls nicht vor. Bei fehlender Datenlage kann der Marktfaktor auch sachverständig geschätzt werden.

In solchen Fällen kann der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt geschätzt werden.

Als Grundlage der Schätzung werden die im Sprengnetter-Marktanpassungs-Gesamt- und Referenzsystem veröffentlichten Schwertfaktoren herangezogen. Dabei handelt es sich Erfahrungswerte, die in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt werden. Diese können auch für die gegenständliche Lage als hinreichend zuverlässig betrachtet werden.

Danach ist per Datenstand vom 01.07.2023 von einem statistisch ermittelten Sachwertfaktor in Höhe von 1,26 auszugehen. Daran anlehnend und unter Berücksichtigung des gegenwärtig rückläufigen Preistrends erfolgt die Schätzung der Marktanpassung zu rd. **1,20**.

#### 4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	<b>(vorläufiger) Sachwert</b>	<b>167.658 €</b>
x	Sachwertfaktor	1,20
=	<b>(vorläufiger marktangepasster) Sachwert</b>	<b>201.190 €</b>

#### Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		201.190 €
in €/m <sup>2</sup> anrechenbarer Wohn- und Nutzfläche	163 m <sup>2</sup>	1.234 €/m <sup>2</sup>
Bodenanteil rd.	47.880 €	~23,8 %

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall ist für den absehbaren Renovierungsbedarf an den Fenstern, dem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand im Keller und dem vernachlässigten Grundstückszustand eine wirtschaftliche Wertminderung abzusetzen.

Aus Marktgesichtspunkten betrachte ich einen pauschalen Abschlag in Höhe von insgesamt 20.000 € angemessen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dieser Betrag nicht identisch ist mit den tatsächlich anfallenden Kosten. Die Wertminderung dient vorrangig der Angleichung an den Verkehrswert eines vergleichbaren Grundstücks ohne entsprechende Nachteile und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie der Bandbreite einer marktüblichen Akzeptanz.

#### 4.5 Zum Überbau

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Teil eines Carports mit Schuppen (ca. 22 m<sup>2</sup>), dessen überwiegender Anteil (ca. 72 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 70/19 (BV Nr. 2) verortet ist. Fraglich ist, ob es sich in dieser Situation um einen Überbau i. S. d. § 912 BGB handelt.

Beim Überbau ist zwischen dem rechtmäßigen, dem entschuldigten unrechtmäßigen und dem unentschuldigten unrechtmäßigen Überbau zu unterscheiden. Nach § 912 BGB hat der Eigentümer eines rechtmäßig überbauten Grundstücks den Überbau zu dulden. Er ist von dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen. Der Entschädigungsanspruch entsteht mit der Grenzüberschreitung. Maßgeblich für die Höhe der Rente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus.

Bei der gegenständlichen Situation handelt es sich um den Sonderfall eines Eigengrenzüberbaus. Von einem Eigengrenzüberbau spricht man, wenn der Eigentümer zweier nebeneinanderliegender Buchgrundstücke bei der Errichtung eines einheitlichen Gebäudes über die eigene Grenze gebaut hat.

Maßgeblich für die Beurteilung, welchem Grundstück ein Bauwerk zuzuordnen ist, ist die Bestimmung des Stammgrundstücks. Im Falle des Eigengrenzüberbaus stehen bei der Bestimmung des Stammgrundstücks vorrangig die Absichten des Erbauers im Vordergrund. Diese Absichten können sich z. B. aus der wirtschaftlichen Interessenlage, der Zweckbeziehung des überbauenden Gebäudes und der räumlichen Erschließung durch einen Zugang ergeben. Zudem kann die Frage, auf welchem Grundstück sich der größere Teil des Gebäudes befindet, maßgeblich sein.

Als wirtschaftliche Interesselage wird die Errichtung des Gebäudes zur Nutzung durch die Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses gesehen. Zudem erfolgt die Erschließung über das Wohn- und Geschäftsgrundstück. Dagegen befindet sich der größere und dominierenden Teil des Bauwerks auf dem Flurstück 70/19. Die Bestimmung des Stammgrundstücks ist daher nicht zweifelsfrei möglich.

Kann im Falle des Eigengrenzüberbaus kein Stammgrundstück ermittelt werden, liegt auch kein Überbau vor. Folge ist die Realteilung des Gebäudes auf der Grundstücksgrenze.<sup>4</sup> Jedem

---

<sup>4</sup> Vgl., Pallandt/Basenge, 74. Aufl., S. 1564.

Grundstückseigentümer fällt dann das Eigentum an dem Gebäudeteil zu, welches sich auf seinem Grundstück befindet.

Vorbehaltlich einer richterlichen Würdigung wird die gegenständliche als Fall einer Realteilung beurteilt. In diesem Fall fällt jedem Grundstückseigentümer der Teil des Gebäudes zu, der sich auf seinem Grundstück befindet.

Auf dieser Grundlage wird kalkuliert, dass die Marktteilnehmer für den das Bewertungsgrundstück überbauenden Teil keine messbare zusätzliche Werterhöhung in ihr Kaufpreisangebot einpreisen.

#### 4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	<b>(vorläufiger) marktangepasster Sachwert</b>	<b>201.190 €</b>
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>-20.000 €</b>
<b>=</b>	<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens</b>	<b>181.190 €</b>

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Wohn- und Geschäftsgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Meldorf	49	1	380 m <sup>2</sup>

Lage: Schleswiger Straße 9, in 25746 Heide zum Wertermittlungstichtag am 10.05.2023 geschätzt zu:

**181.000,00 €**

**- ein- hundert - ein - und - achtzig - 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 21.01.2024**

  
Gerhard Hautmann

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

**Urhaberschutz:** Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:**

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien<sup>5</sup>:

- 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 12/2023, [www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)

**Verwendete Software:**

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

---

<sup>5</sup> jeweils in der aktuellen Fassung;

## Anlagen

### Nr. 1 Bruttogrundfläche

<b>Bruttogrundfläche DIN 277/2005</b>						
<b>Wohngebäude</b>	<b>m</b>	<b>x</b>	<b>m</b>	<b>=</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>rd. m<sup>2</sup></b>
Keller	12,52		9,00		112,68	
Erdgeschoss	12,52		9,00		112,68	
Ober-/Dachgeschoss	12,52		9,00		112,68	
<b>Summe Wohngebäude</b>						<b>338,04</b>

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

**Nr. 2 Wohn- und Nutzflächen**

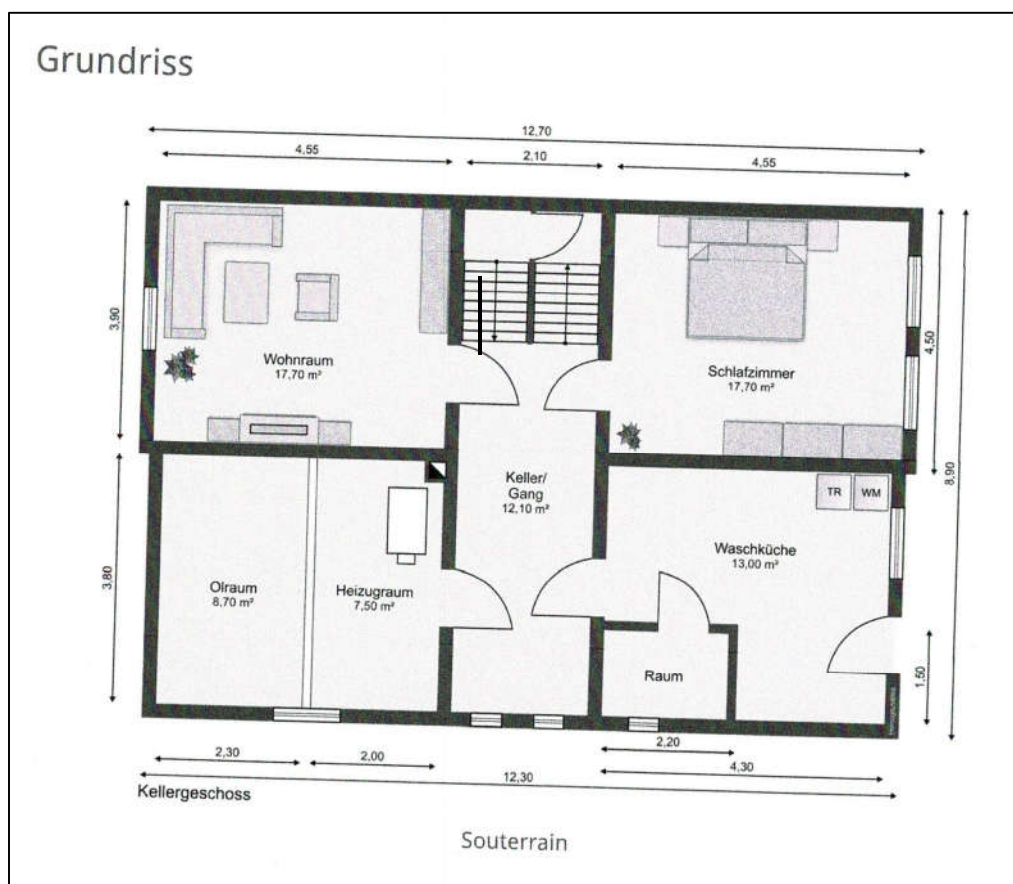
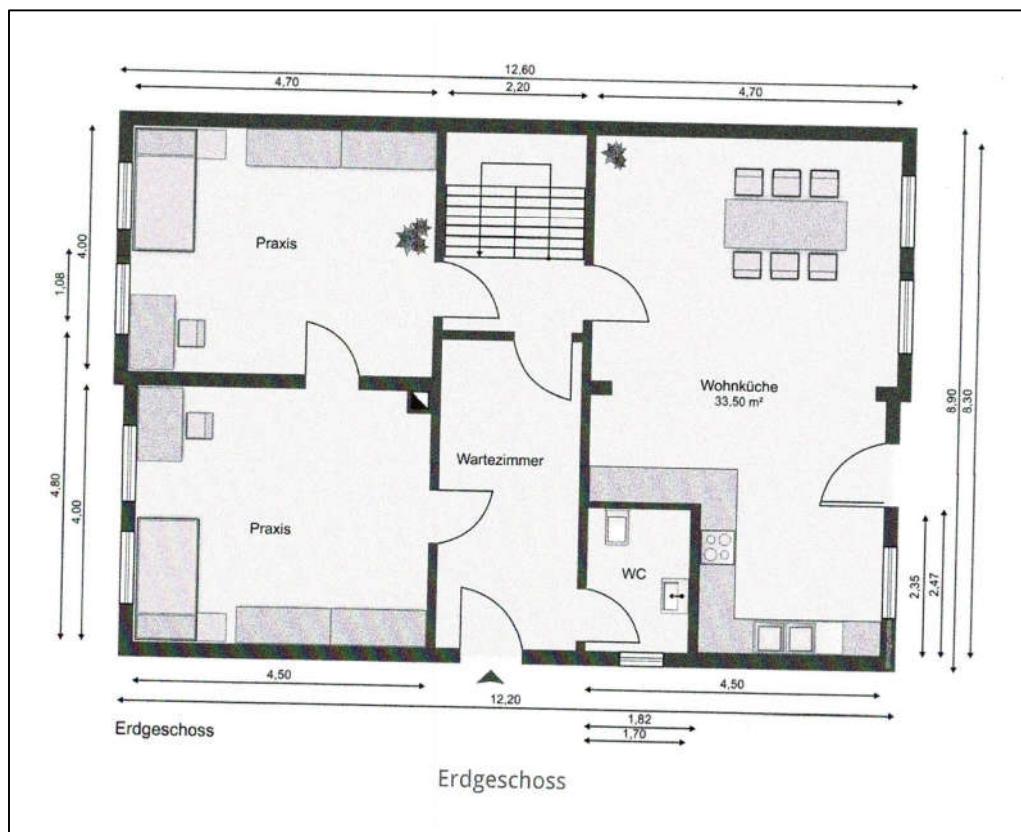
	<b>EG Praxis/privat</b>	
+	Wartezimmer (Flur)	10,56 m <sup>2</sup>
+	Praxis	37,58 m <sup>2</sup>
+	WC	4,00 m <sup>2</sup>
=	Praxis gesamt	52,14 m <sup>2</sup>
	EG privat (Wohnküche)	35,91 m <sup>2</sup>
=	<b>EG gesamt</b>	<b>88,05 m<sup>2</sup></b>

	<b>OG/DG</b>	
	Flur	3,91 m <sup>2</sup>
+	Zimmer	18,80 m <sup>2</sup>
+	Bad	5,67 m <sup>2</sup>
+	Küche	9,32 m <sup>2</sup>
+	Zimmer	16,40 m <sup>2</sup>
+	Zimmer	20,68 m <sup>2</sup>
+	<b>Dachgeschoss gesamt</b>	<b>74,78 m<sup>2</sup></b>

	<b>Sout.</b>	
+	Wohnraum (Hobby)	17,70 m <sup>2</sup>
+	Schlafzimmer (Hobby)	17,70 m <sup>2</sup>
+	Kellerflur	12,10 m <sup>2</sup>
+	Waschküche	13,00 m <sup>2</sup>
+	Heizungsraum (7,50 m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>
+	Ölraum (8,50 m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>
=	<b>Sout. gesamt</b>	<b>60,50 m<sup>2</sup></b>



### Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



#### Nr. 4 Bilder



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Blick auf die Heizung



Duschbad/WC im EG



Blick auf den Freisitz



Blick in die Waschküche/KG



Blick auf ein Kellerfenster

**Nr. 5 Baulastenauskunft**

 <b>KREIS DITHMARSCHEN</b>	
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide	<b>Fachbereich</b> <b>Bau- und Naturschutz</b>
Herrn Gerhard Hautmann Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Stettiner Straße 30 25746 Heide
Ihre Zeichen/Nachricht vom <b>17.09.2023</b>	Mein Zeichen <b>221/55</b>
Heide, <b>28.09.2023</b>	
<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b> <u>hier:</u> Flurstücke 70/19 und 214/70 der Flur 7 der Gemarkung Meldorf Friedrichstraße 15 in 25704 Meldorf	
Sehr geehrter Herr Hautmann,  für das o. a. Flurstück sind <b>keine Eintragungen</b> im Baulastenverzeichnis vorhanden.	
Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de  fd-bau-naturschutz-und-regionalentwicklung@dithmarschen.de  <b>Öffnungszeiten</b> Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung	



**Nr. 6 Marktfaktor**

## Sachwertfaktor

**Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	25704
Ort:	Meldorf
Straße:	Friedrichstraße
Hausnummer:	15
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	168.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	100,00 €/m <sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag:	21.01.2024
Transaktionsnummer:	20240121-29391-120800

**Adress- und stichtags-  
bezogener Sachwertfaktor:****1,26**

Standardfehler:	1,30 %
95%-Konfidenzintervall:	1,23 - 1,30

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 287 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.