

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Lorscher Straße 38
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: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 25/24
Reg.- Nr.: 001/2025
Erstelldatum: 14.01.2025

❖ 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), Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



E-16.1.25

Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch) des mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks und einer Zufahrt. Anschrift: Tivolistraße 1 / Tivolistraße in 25746 Heide. Eingetragen im Grundbuch von Heide Blatt 157 BV Nr. 3 und 6



Zufahrt Heide Blatt 157 BV Nr. 3



Mehrfamilienhaus Heide Blatt 157 BV Nr. 6

Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt zum Stichtag am 06.01.2025

Heide Blatt 157 BV Nr. 3	5.000,00 €
Heide Blatt 157 BV Nr. 6	167.000,00 €
Gesamt	172.000,00 €

- ein - hundert - und - zwei - und - sieben - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 1 von 1

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	7
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	10
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	11
2.5.1 Heide Blatt 157 BV Nr. 3	11
2.5.2 Heide Blatt 157 BV Nr. 6	11
2.5.3 Sonstige Eigenschaften	11
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2. Wohngebäude	15
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche	15
3.2.3 Konstruktion	15
3.2.4 Gebäudeausbau	16
3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand	16
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwert der Grundstücke	19
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	20
4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke	20
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	20
4.3. Ertragswertverfahren	22
4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	22
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	22
4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	23
4.3.5 (vorläufiger) Ertragswert	24
4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.3.7 Ergebnis des Ertragswertverfahrens	25
5 Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Bauzahlen	28
Nr. 2 Gebäudezeichnungen	29
Nr. 3 Bilder	31
Nr. 4 Baulastenauskunft	34

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der ca. 22.500 EW zählenden Kreisstadt Heide im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Bei dem Grundstück BV Nr. 3 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt. Das Grundstück BV Nr. 6 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude Anlagen war für eine Besichtigung nicht zugänglich. Die Grunddaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Zufahrt, Wohngrundstück
Grundbuch von Heide Blatt / BV	Blatt 157 BV Nr. 3 und 6
Grundstücksgröße BV Nr. 3 / Nr. 6	44 m ² / 302 m ²
Bodenrichtwert/Richtwertgröße	100 €/m ² / 500 m ²
Bodenwert BV Nr. 3	5.000 €
Bodenwert BV Nr. 6	33.824 €
Bebauung	eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Flachdachanbau
Baujahr ca.	1902
Erkennbarer baulicher Zustand	ausreichend
Wohnungen (geschätzt) ca.	3 - 4
Wohnfläche gesamt ca. (geschätzt)	ca. 270 m ²
Marktübliche Nettokaltmiete ca.	6,25 €/m ²
Tatsächliche Nettokaltmiete	nicht bekannt
Jahresrohertrag (fiktiv)	20.256 €
Bewirtschaftungskosten rd.	20 % des Jahresrohertrags
Restnutzungsdauer geschätzt ca.	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4 %
(vorläufiger) Ertragswert	235.663 €
€/m ² Wohn- und Nutzfläche	ca. 873 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger	10,6
Bodenanteil am Ertragswert	≈ 14,4 %
Wertminderung	- 10.000 €
Risikoabschlag	- 59.000 €
Verkehrswert BV Nr. 6	167.000 €
Verkehrswert BV Nr. 3	5.000 €
BV Nr. 3 und Nr. 5 gesamt	172.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 24.09.2024

Bewertungsstichtag: 06.01.2025

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Heide
	Blatt	157
	Bestandsverzeichnis Nr.	3
	Gemarkung	Heide
	Flur	26
	Flurstück	41
	Größe	44 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	6
	Gemarkung	Heide
	Flur	26
	Flurstück	40/1
	Größe	302 m ²

Eigentümerin:

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 10.12.2024 und am 06.01.2025 durchgeführt. Eine Besichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.

Unterlagen und Informationen: Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 13.08.2024

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

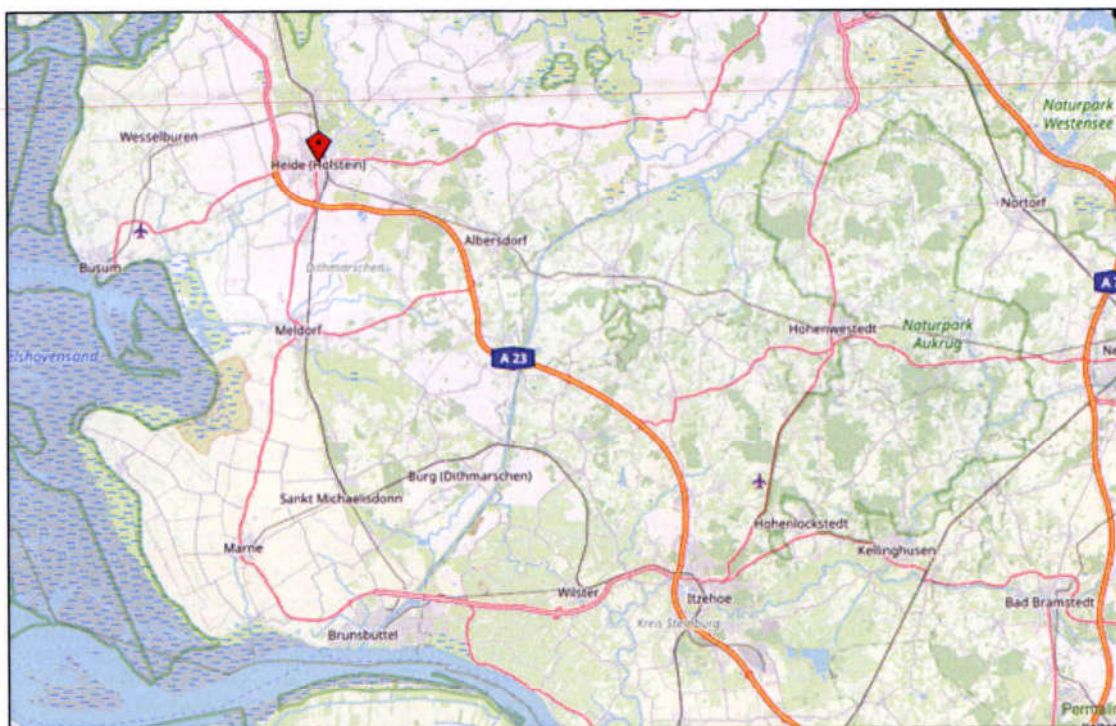
- Liegenschaftskarte vom 11.10.2024
- Baubehördliche Auskunft zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Bauakteneinsicht beim Stadtbauamt Heide

- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2023
- Mietpreise für Wohnimmobilien Auswertungszeitraum Januar 2024 – September 2024 von IS24

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Gemeinde:	Kreisstadt Heide, mit ca. 22.500 Einwohnern		
Überörtliche Anbindung:	A 23 (HH-Heide), B 203 (Heide-Rendsburg), B 5 (HH-Husum), Anschluss an das Schienennetz der DB über Bahnhof in der Stadt; regionaler ÖPNV über Busverbindungen; die nächsten Flughäfen befinden sich in Kiel und Hamburg		
Entfernungen	Landeshauptstadt	Kiel	ca. 80 km
	Hamburg		ca. 108 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Die Kreisstadt Heide bildet den wirtschaftlichen Mittelpunkt der südlichen Westküste Schleswig-Holsteins. Die Stadt nimmt als Mittelzentrum die Versorgung eines Nahbereichs von etwa 36.000 Einwohnern und die Grundversorgung eines Mittelbereichs von rd. 70.000 Einwohnern wahr. Die Oberzentren im näheren Umfeld sind Kiel, Neumünster und Hamburg.

Wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt bilden neben Handel, Banken, verarbeitende Industrie und Gewerbe, die öffentlichen Einrichtungen für den weiteren Einzugsbereich (Kreisverwaltung, Agentur für Arbeit u. Ä.). Heide ist Sitz der Westküstenklinik und Bundeswehrstandort.

Kitas, Schulen aller Schulzweige und eine Fachhochschule sind örtlich vorhanden.

Im Freizeitbereich bieten das örtliche Vereinsleben, Sporteinrichtungen, Schwimmbad und die regionale Nähe zur Eider und zur Nordsee umfangreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Die Grundstücke liegen in Zentrumsrandlage.

Adresse: Tivolistraße / Tivolistraße 1

Umgebung: Gemischte Bebauung

Immissionen: Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II

Amtsgericht Meldorf		Grundbuch von Heide	Blatt 157	Zweite Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	3	Dem jedesmaligen Eigentümer der Parzelle 46 Kartenblatt 26 der Gemarkung Heide steht an der Parzelle 41 daselbst zu die Grundpfandgerechtigkeit: a) dieselbe zu betreten und zu benutzen behufs Reparatur seines Hauses und behufs Waschens der Fenster, b) darüber zu gehen, zu fahren, zu reiten, zu karren und Vieh zu ziehen, c) über dieselbe Wasser aus seiner Küche nach der Strasse zu leiten, d) des Tropfenfalls der Schlagfenster für das Haus auf Parzelle 46 Kartenblatt 26 Heide. cfr. Grundbuch von Heide Band XXII Artikel 1075 Abteilung I lfd. Nr. 7.			
2	3	Dem jedesmaligen Eigentümer der Parzelle 42 Kartenblatt 26 der Gemarkung Heide steht an der Parzelle 41 daselbst zu die Grundpfandgerechtigkeit: a) über dieselbe zu fahren, zu reiten, zu karren, zu gehen und Vieh zu treiben, b) sie zu benutzen und zu betreten behufs Reparatur des auf seiner Parzelle 42 Kartenblatt 26 Heide stehenden Stalles, c) des Tropfenfalls für den a d bezeichneten Stall. cfr. Grundbuch von Heide Band IX Artikel 401 Abteilung I Lfd. Nr. 1. Rang zu Nr. 1 und 2 gleich. Eingetragen auf Grund der Gesetze vom 27.05.1873/31.01.1879 am 18.03.1887. Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.04.2010.			
		Schnoor			
3	3, 6	Auflassungsvormerkung für geb. am _____;			

Amtsgericht Meldorf		Grundbuch von Heide	Blatt 157	Zweite Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		gemäß Bewilligung vom 23.09.2019 (Notar Detert Bracht in Heide, UR-Nr. 1143/2019); eingetragen am 08.10.2019.			
		Purtak			
4	3, 6	Auflassungsvormerkung für geb. am _____; gemäß Bewilligung vom 18.06.2020 (Notar Detert Bracht in Heide, UR-Nr. 780/2020); Rang nach Abteilung III Nr. 24; eingetragen am 14.07.2020.			
		Purtak			
5	3, 6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 25/24); eingetragen am 13.08.2024.			
		Lacorn			

Grundbuch Abt. III

Eintragungen wurden nicht bekannt.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Wurden nicht bekannt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt.
Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird der Bereich in dem das Grundstück liegt nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Bei den letzten in der Bauakte dokumentierten Vorhaben handelt es sich um einen Umbau der Backstube in Büroräume. Die Genehmigung Nr. 90/007 datiert auf den 08.06.1990. Nach dem äußeren Anschein erfolgten nachträgliche Umbauten. Inwieweit diese genehmigungspflichtig sind, konnte mangels Besichtigung nicht geprüft werden. Ein möglicher Erwerber hat möglicherweise die nachträgliche Legalisierung des Bestands auf Grundlage der aktuellen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu kalkulieren.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts Heide vom 09.12.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Besteht nicht
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

2.5.1 Heide Blatt 157 BV Nr. 3

Ausrichtung/Gestalt:	Das Grundstück ist von Osten nach Westen ausgerichtet und von nahezu rechteckiger Gestalt.
Grundstücksgröße:	44 m ²
Erschließung:	Von Westen über die Tivolistraße
Art der baulichen Nutzung:	Es handelt sich um eine unbebaute Zufahrt

2.5.2 Heide Blatt 157 BV Nr. 6

Ausrichtung/Gestalt:	Das Grundstück ist von Norden nach Süden ausgerichtet und winkelförmig angelegt.
Grundstücksgröße:	302 m ²
Erschließung:	Von Westen über die Tivolistraße
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung

2.5.3 Sonstige Eigenschaften

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist asphaltiert.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Gas, Strom
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.10.2024

Flurstück: 40/1 und weitere

Flur: 26

Gemarkung: Heide

Gemeinde: Heide

Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



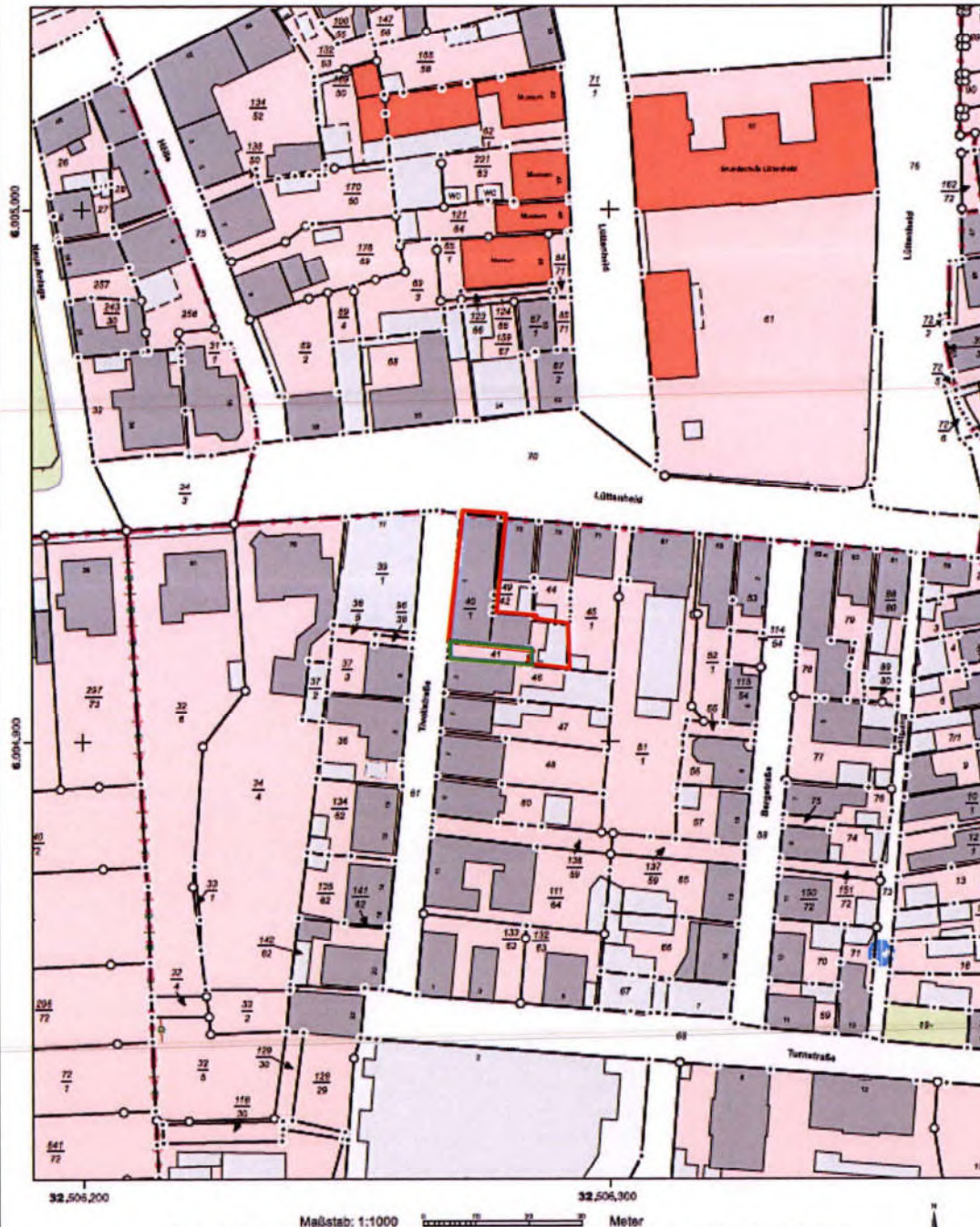
Ertellende Stelle: Katasteramt

Marienhofweg 84-86

25813 Husum

Telefon: 04841 996-0

E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch
(§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

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 nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen 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 müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. können im Rahmen dieses Gutachtens nicht getroffen werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Angaben zur Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) können nicht erfolgen.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich nach äußerem Anschein erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass 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 Wohnhaus mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, Teilkeller und einem eingeschossigen Flachdachanbau.
Außenansicht:	Putzfassade, straßenseitig blau mit weis abgesetzt und hofseitig gelb angelegt.
Baujahr:	Ca. 1902
Veränderungen:	Nach dem äußeren Eindruck wurden in jüngerer Vergangenheit folgende Maßnahmen durchgeführt: • Erneuerung von Fenstern und Außentüren • Teilerneuerung der Dachhaut mit Erneuerung der Dachentwässerung

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über zwei Eingänge von der Tivolistraße und zwei Eingänge von der Hofeinfahrt (Süden).
Nutzungseinheiten:	Nach Augenschein 4 Wohnungen
Raumaufteilung:	Informationen liegen nicht vor.
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Umrechnung der Bruttogrundfläche auf Grundlage der Liegenschaftskarte rd. 274 m ² .

3.2.3 Konstruktion

Vorbemerkung:	Nicht bekannte oder einsehbare Bauausführungen werden wie folgt gekennzeichnet: ./.
Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	./.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Informationen liegen nicht vor.
Unterer Abschluss:	./.
Geschossdecken:	./.

Dach: Satteldächer mit unterschiedlichen Neigungen und Flachdach oder flach geneigtes Dach. Satteldächer mit Dachpfannen. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Treppen: ./.

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Eingangstür(en): Kunststofftüren

Innentüren: ./.

Elektrik: ./.

Heizung: ./.

Dekorationen: ./.

Sanitärausstattung: ./.

3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einbauten: Informationen liegen nicht vor.

Grundrisslösung(en): Informationen liegen nicht vor.

Unterhaltungszustand: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Witterung ist auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Fertigstellungsaufwand an Einfassungen von Fenstern und Außentüren
- Sanierungsaufwand an der östlichen Giebelwand des Flachdachanbaus
- Anzeichen von Feuchtigkeit im aufgehenden Mauerwerk.
- Schmutzspuren über einem Wohnungsfenster an der südlichen Fassade

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Befestigte Flächen:	Betonplatten
Begrünungen:	Keine

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der Kreisstadt Heide. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Anbindung an die B 5, die A 23 und den Bahnhof gut. Die Kreisstadt bietet sämtliche infrastrukturellen Voraussetzungen zur privaten und beruflichen Lebensgestaltung.

Gebäude: Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude mit nachträglichen Umbauten. Erkennbare Maßnahmen sind der Einbau neuerer Fenster und Außentüren sowie eine Teilsanierung der Dachflächen.

Es bestehen erkennbarer Fertigstellungsbedarf an Tür-, sowie Fensterlaibungen und an der Fassade. Die Außenwirkung ist weniger attraktiv.

Nach den Ausführungen des Einwohnermeldeamts ist von einer überwiegenden, ggf. einer Vollvermietung auszugehen.

Marktgängigkeit: Es handelt sich um eine Kapitalanlage im unteren preislichen Marktsegment. Die Vermietbarkeit vergleichbarer Immobilien wird bei geringem Mietenniveau als gut eingeschätzt. Immobilien der gegenständlichen Art sind nachgefragt.

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. 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 genutzten Wohn- und Gewerbegrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden an dem ihnen zugehörigen Teilmarkt vorrangig nach Ihrer Ertragsfähigkeit beurteilt. Deshalb bietet sich das Ertragswertverfahren im Bewertungsfall als marktübliches Bewertungsinstrument an.

Das Ertragswertverfahren ist renditeorientiert und stützt sich auf die Kapitalisierung der Grundstücksreinerträge und den Bodenwert. Die Kapitalisierung erfolgt auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise. Eingangsgrößen zur Kapitalisierung sind die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Gebäude und der Liegenschaftszins.

Nach § 17 der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 1, allgemeines Ertragswertverfahren)
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts (§ 17 Abs. II S. 2, vereinfachtes Ertragswertverfahren)
- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden (§ 17 Abs. III)

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

erfolgen. Die Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen.

Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **vereinfachte Ertragswertverfahren** (ohne Abspaltung des Bodenwerts) Anwendung.

Der Bodenwert ist getrennt von dem Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.2. Bodenwert der Grundstücke

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach 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	01.01.2024
Bodenrichtwert	100 €/m ²
Richtwertgröße	500 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	06.01.2025
Grundstücksgröße BV Nr. 3	44 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Nutzung	Zufahrt
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)
Grundstücksgröße BV Nr. 6	302 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		100 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	06.01.2025	1,0
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		100 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	500 m ²	346 m ²	1,12
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		112 €/m ²	
Fläche		346 m ²	
Bodenwert gesamt		38.752 €	
Davon anteilig BV Nr. 3		4.928 €	
Davon anteilig BV Nr. 6		33.824 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Anhaltspunkte für eine signifikante Bodenwertentwicklung seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass Bodenpreise mit zunehmender Größe abnehmen und mit abnehmender Größe zunehmen. Die entsprechende Umrechnung erfolgt auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss angewendeten Umrechnungsfunktion von Sprengnetter: $y = \text{Grundstücksgröße} \times 7,492^{-0,307}$. Der draus resultierende Umrechnungsfaktor beträgt 1,12.

4.3. Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 – 19 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks
x	Rentenbarwertfaktor nachschüssig (= Vervielfältiger = V)
+	Über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag

4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. Der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Die Immobilie ist derzeit nicht vermietet. Die Schätzung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (exkl. MwSt.) erfolgt daher in Anlehnung an:

- Internetrecherchen bei den einschlägigen Immobilienportalen, z. B. Immobilienscout 24 usw.
- Den Mietangeboten (Durchschnittsmieten) des IS24, Auswertungszeitraum 01-09/2024
- und eigenen Erfahrungswerten zu:

	Nutzungen	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
	Wohnungen im Durchschnitt	270	6,25	1.688	20.256
=	Gesamt				20.256

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Von den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B.

Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Die üblichen BWK können nach durchschnittlichen Erfahrungswerten für die vergleichbare Grundstücksart in die Ertragswertberechnung eingestellt werden. Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der BWK nach dem Modell, in dem der örtlich zuständige Gutachterausschuss die Liegenschaftszinssätze ableitet, zu rd. **20 %** des Jahresrohertrags.

	Marktüblicher Jahresrohertrag	20.256 €
x	Bewirtschaftungskosten in Prozent des Jahresrohertrags ca.	20 %
=	Bewirtschaftungskosten in €	4.051 €
	In € p. a. / m ² Wohnfläche ≈	15,00 €/m ²

4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung des Jahresreinertrags der baulichen Anlage erfolgt auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor (nachschüssig)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
 p = Liegenschaftszins (§ 11 WertR)
 n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als 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. Maßstab für die Schätzung der RND sind der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die künftige wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag.²

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche RND nach dem äußeren Anschein der baulichen Anlagen zu rd. 20 Jahren in die Berechnung eingestellt.

- **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Nach den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Daten beträgt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke im Mittel der vergangenen 5 Jahre im Kreisgebiet rd. **4,25 %**.

² Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 686, Rnd. 404.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße und des Mietansatzes im unteren Bereich der Bandbreite ist für die gegenständliche Immobilie ein Ansatz von rd. 4 % angemessen.

• Rentenbarwertfaktor

Bei einer wirtschaftlichen RND von rd. **20 Jahren** und einem Zinsfuß von **4,0 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Rentenbarwertfaktor} = \frac{1,04^{20} - 1}{1,04^{20} \times (1,04 - 1)} = 13,59$$

• Diskontierungsfaktor

Bei einer wirtschaftlichen RND von rd. **20 Jahren** und einem Zinsfuß von **4,0 %** beträgt der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert:

$$1/(1+4,0\%)^{20} = 0,4564$$

4.3.5 (vorläufiger) Ertragswert

Unter Ansatz der vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der vorläufigen Ertragswert des Grundstücks insgesamt:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			20.256 €
-	Bewirtschaftungskosten	20%		-4.051 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			16.205 €
x	Vervielfältiger	i = 4,0 %	n = 20 Jahre	13,59
=	kapitalisierter Gebäudereinertrag			220.226 €
+	Diskontierter Bodenwert	33.824 €	0,4564	15.437 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			235.663 €

	(vorläufiger) Ertragswert		235.663 €
=	€/m² Wohn- und Nutzfläche rd.	270 m²	873 €
=	Rohertragsvervielfältiger	20.256 €	11,6
	Bodenanteil am Ertragswert	33.824 €	14,2 %

4.3.6 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. Der Katalog des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht abschließend und kann um sonstige Werteeinflüsse ergänzt werden, soweit diese noch nicht im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt worden sind.

Instandhaltungsrückstände

Im vorliegenden Fall betrachte ich für die äußerlich erkennbaren Instandhaltungsrückstände an den Laibungen der Fenster und der Außentür sowie an der Fassade einen pauschalen Abschlag von rd. **10.000 €** als angemessen.

Zugänglichkeit

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad, der Umfang des tatsächlichen Bestands sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude wurden dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich insoweit überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet. Deshalb muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Ertragswert angebracht werden.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand vorliegen können, die geeignet sind, den Miet- bzw. den Nutzwert des Grundstücks zu schmälern. Zudem besteht das Risiko der nachträglichen Legalisierung von Umbauten.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird daher ein frei geschätzter Abschlag von rd. 25 % des vorläufigen Ertragswerts angesetzt.

(vorläufiger) Ertragswert rd. $235.663 \times 0,25 = 58.916 \text{ €}$, gerundet: **59.000 €**

4.3.7 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Der Ertragswert der Grundstücke ergibt sich auf Grundlage der vorstehenden Berechnungen zu:

	(vorläufiger) Ertragswert	235.663 €
-	Erkennbare Instandhaltungsrückstände	- 10.000 €
-	Sicherheitsabschlag	-59.000 €
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag	166.663 €
	Gerundet	167.000 €

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Wohngrundstück und einer Zufahrt, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Heide	157	3	44 m ²
Heide	157	6	302 m ²

Lage: Tivolistraße / Tivolistraße 1, in 25746 Heide, zum Wertermittlungsstichtag am 06.01.2025 wie folgt geschätzt:

Heide Blatt 157 BV Nr. 3 **5.000,00 €**

Heide Blatt 157 BV Nr. 6 **167.000,00 €**

Gesamt: 172.000,00 €

- ein - hundert - zwei - und - siebzig - 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 14.01.2025

Gerhard Hautmann



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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien³:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlVO)
- 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:**

- Kleiber Digital, Bundesanzeigerverlag Stand 12/2024; www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 3. Auflage 2010

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand

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.

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

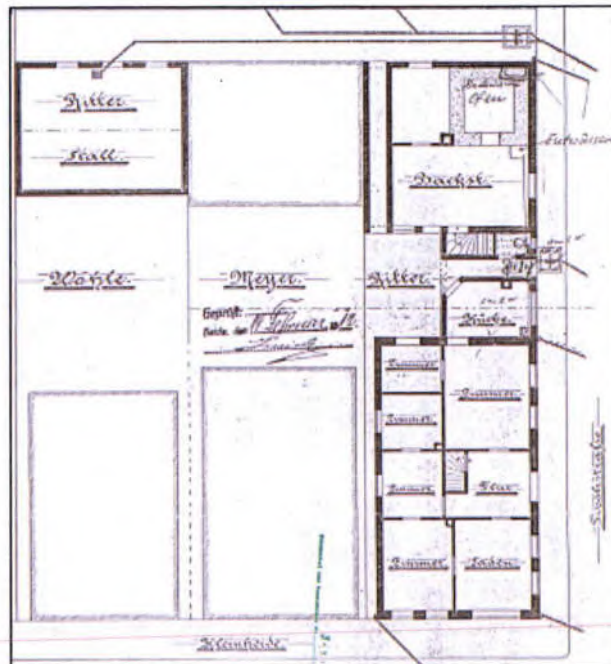
Anlagen

Nr. 1 Bauzahlen

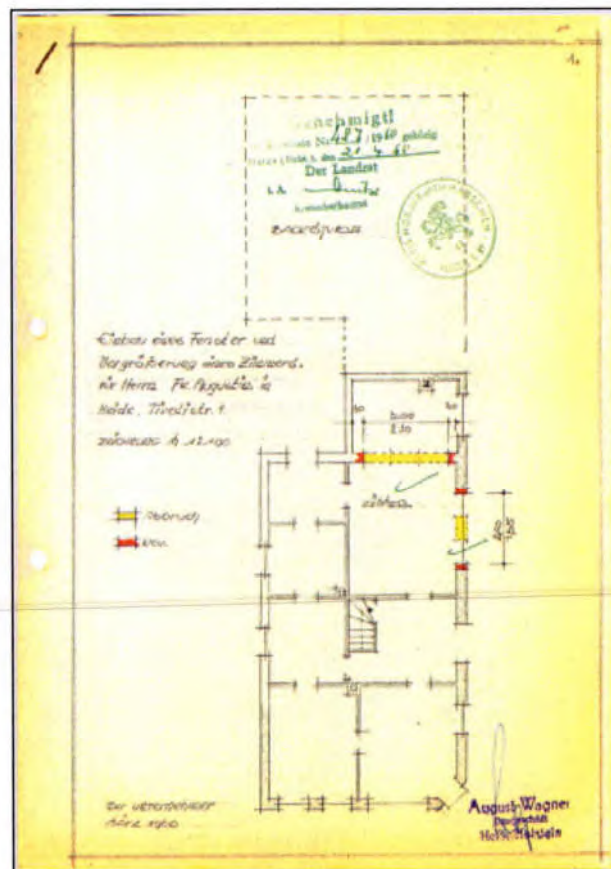
	Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
	Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
+	Erdgeschoss	24,00		7,50		180,00	
+	Dachgeschoss	24,00		7,50		180,00	360,00
+	Anbau	7,00		6,40			44,80
	Summe Wohngebäude						404,80

	Wohnfläche überschlägig	BGF m ²	Faktor	WF m ²
	Hauptgebäude EG	180	1	144
	Hauptgebäude DG	180	1	90
	Anbau	44,8	1	35,84
	Gesamt			269,84

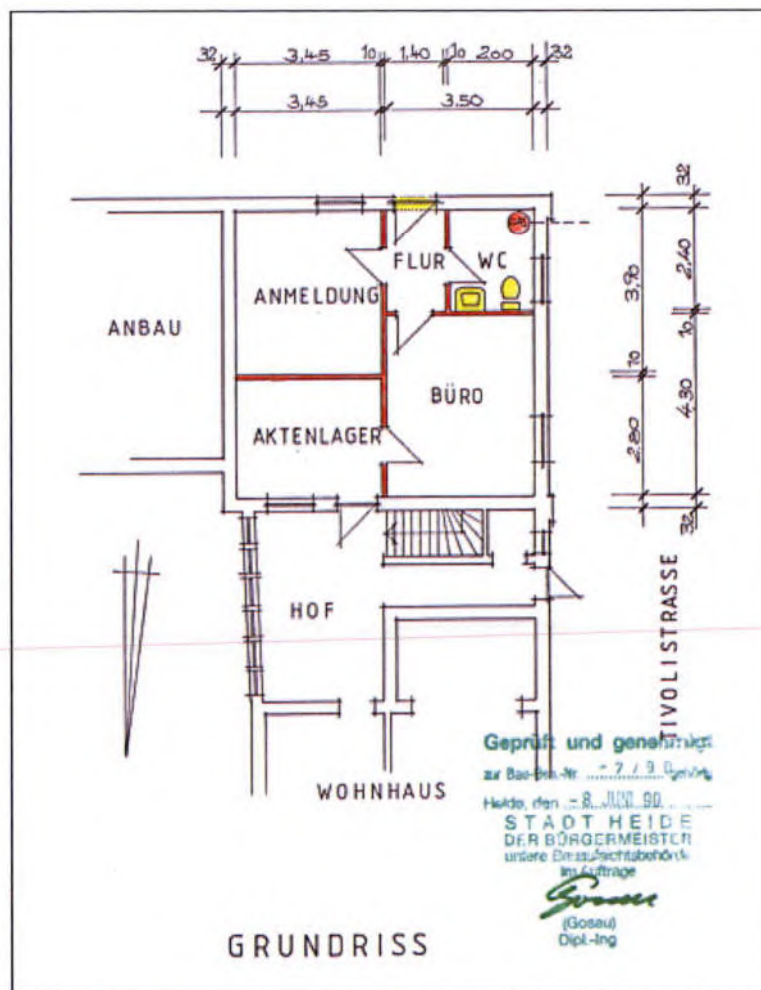
Nr. 2 Gebäudezeichnungen



Bestandszeichnung vom 14.02.1912



Zeichnung zum Bauschein 487/1960 zum Einbau von Fenstern und der Vergrößerung eines Zimmers, vom 21.04.1960



Zeichnung zum Einbau von Büroräumen vom 08.06.1990, Bau-Gen. Nr. -7/90
Ausschnitt EG

Nach äußerem Anschein entsprechen die Zeichnungen zu den genehmigten Vorhaben nicht mehr dem aktuellen Bestand. Es besteht das Risiko der nachträglichen Legalisierung.

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Blick in die Zufahrt



Ansicht von Südosten



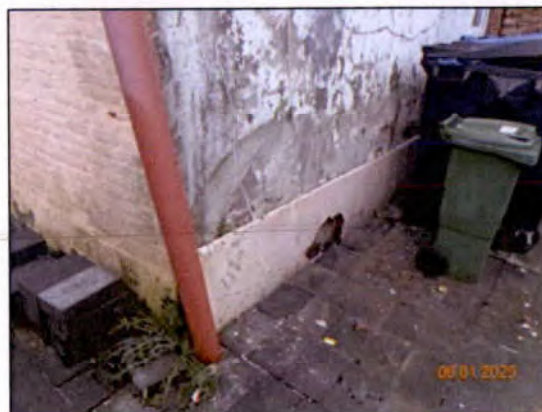
Östlicher Grundstücksbereich



Schmauchspuren



Ostgiebel Flachdachanbau



Ostgiebel Flachdachanbau



Bspl. Türleibung

Nr. 4 Baulastenauskunft**STADT HEIDE****REGION HEIDE***Marktsstadt im
Nordseewind*

STADT HEIDE · Postelweg 1 · 25746 Heide

Herr Hautmann
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Der Bürgermeister

- als untere
Bauaufsichtsbehörde-
Auskunft: Heino Lanken

Mein Zeichen: FD 32

Datum: 09.12.2024

Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heide

Sehr geehrter Herr Hautmann,

zu Lasten des Grundstückes

Kreis	Stadt	Straße / Hausnummer
Dithmarschen	Heide	Tivolistraße 1
Gemarkung	Flur	Flurstück (e)
Heide	026	40/1
Grundbuchsbezirk	Blatt	
Heide	157	

befindet sich im Baulastenverzeichnis von Heide **kein** Eintrag.