

Sachverständigenbüro Sven Baumann

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

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 26.05.2025

Az.: 4125-1536

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 27/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das als

**Brachlandfläche genutzte Grundstück
in 25770 Hemmingstedt, Im Dorfe**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemmingstedt	1861	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemmingstedt	3	61/5

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.05.2025 ermittelt mit rd.
4.060 €.

Ausfertigung Nr. 2

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
1.4.1	Hinweis zum Biotopstatus	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.8.1	Stellungnahme Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung SH	8
2.8.2	Biotopstatus	8
2.8.3	Liegenschaftskataster	8
2.8.4	Lage	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.3	Bodenwertermittlung	10
3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	10
3.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	10
3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
3.5	Vergleichswertermittlung	12
3.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	12
3.6	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14
4.3	Verzeichnis der Anlagen	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut, genutzt als Brachlandfläche

Objektadresse lt. Grundbuch: Im Dorfe
25770 Hemmingstedt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hemmingstedt, Blatt 1861, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hemmingstedt, Flur 3, Flurstück 61/5,
Fläche 2.173 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: **33 K 27/24**

1) Auftrag vom 01.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

2) Fortsetzungsbeschluss vom 18.02.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 26.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 26.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 26.05.2025

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

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige;
trotz ordnungsgemäßer Information per Einschreiben erschien
der Eigentümer nicht zum Ortstermin

herangezogene Unterlagen:

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

1.4 Gerichtsfragen

1. Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt.
2. Auf dem Grundstück ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt, die Liegenschaft ist nicht bebaut.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen wurden nicht bekannt, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
8. Ein Kaminkehrer ist nicht erforderlich.

1.4.1 Hinweis zum Biotopstatus

Auf dem Grundstück sind Röhrichtarten vorhanden. **Gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt des Landes SH wird überprüft, ob es sich um ein gesetzlich geschütztes Röhrichtbiotop handelt.**

(Prüfung, ob die von Röhrichtarten geprägten Bereiche der Flächen weniger als 50% Störzeiger (wie z.B. Brennnessel) aufweisen und ob die Mindestfläche erreicht wird)

Das Ergebnis ist z.Zt. nicht absehbar.

Im Gutachten wird deshalb der Status einer Brachlandfläche unterstellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Hemmingstedt;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Kirchspielslandgemeinde Heider
Umland
Höhe: 10 m ü. NHN
Fläche: 16,01 km²
Einwohner: 2827 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte: 177 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25770
Vorwahl: 0481
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 048

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Neumünster

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 83,7 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 3,1 km entfernt)

Bahnhof:
in Heide vorhanden (ca. 6,6 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Außenbereich;
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 750 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen
und die Amtsverwaltung ca. 5 km entfernt in Heide ansässig;
Grundschule und Allgemeinarzt im Ort vorhanden; öffentliche
Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr auf der B 5)
Topografie:	uneben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront B 5:
ca. 70 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.173,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Fahrradweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

keine

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

größtenteils eingefriedet bzw. begrenzt durch Gräben, teilweise
zusätzlich durch einen älteren ldw. Nutzzaun

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Da-
rüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 01.10.2024
vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von
Hemmingstedt, Blatt 1861, folgende Eintragungen:

**Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur
Verlegung und Unterhaltung einer unterirdischen Schmutz-
wasserleitung) für die Gemeinde Hemmingstedt;
Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (33 K 27/24)**

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	landwirtschaftliche Fläche (Brachland) (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Brachlandfläche dar.

Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt, somit wird im Gutachten die Freiheit von Pachtverhältnissen unterstellt.

2.8.1 Stellungnahme Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung SH

"Das von Ihnen genannte Grundstück wird nicht im Rahmen der flächenbezogenen Agrarsubventionen beantragt und hat daher auch keinen Status.

Auch liegt mir kein Pachtvertrag über das Flurstück vor."

2.8.2 Biotopstatus

Auf dem Grundstück sind Röhrichtarten vorhanden. **Gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt des Landes SH wird überprüft, ob es sich um ein gesetzlich geschütztes Röhrichtbiotop handelt.**

(Prüfung, ob die von Röhrichtarten geprägten Bereiche der Flächen weniger als 50% Störzeiger (wie z.B. Brennessel) aufweisen und ob die Mindestfläche erreicht wird)

2.8.3 Liegenschaftskataster

Gemäß Liegenschaftskataster beträgt die **Gesamtertragsmesszahl 1260**.

Flurstück 61/5, Flur 3, Gemarkung Hemmingstedt

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hemmingstedt Kreis Dithmarschen
Lage:	Im Dorfe
Fläche:	2.173 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.173 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2.173 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58 Ertragsmesszahl 1260 Gesamtertragsmesszahl 1260

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht - Grundbuchamt Meldorf Grundbuchbezirk Hemmingstedt Grundbuchblatt 1861 Laufende Nummer 1

Die Fläche wurde seit Jahren nicht bewirtschaftet und ist stark verwildert.

2.8.4 Lage

Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Hemmingstedt. Sie ist 3-seitig von Straßen umschlossen (Meldorfer Straße, Hundsmoor), es bestehen 2 Zufahrten (1x westlich über Hundsmoor, 1x östlich über die Meldorfer Straße).

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Brachlandfläche genutzte Grundstück in 25770 Hemmingstedt, Im Dorfe zum Wertermittlungstichtag 26.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemmingstedt	1861	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemmingstedt	3	61/5	2.173 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

3.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.05.2025
Entwicklungsstufe	=	besondere landwirtschaftliche Fläche (Brachland)
Grundstücksfläche (f)	=	2.173 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.05.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Normlage	ortsnahe Lage	× 1,100	E03
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,31 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.173	× 1,000	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
Bewirtschaftung	Grünland	Brachlandfläche	× 0,750	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1,73 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1,73 €/m ²	
Fläche	× 2.173 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.759,29 € rd. 3.760,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 insgesamt **3.760,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels eines geschätzten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die ortsnahe Lage der Liegenschaft wurde mit dem Wertfaktor 1,1 berücksichtigt.
E 04	Die Ableitung des Flächenwerts erfolgt über den Richtwert von Grünlandflächen. Die geringere Wertigkeit (verwilderte Brachlandfläche) erfolgt über den Wertfaktor 0,75.

3.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.760,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	300,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.060,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	—	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.060,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	—	0,00 €
Vergleichswert	=	4.060,00 €
	rd.	4.060,00 €

3.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Restwert: Zäunung, Tor	300,00 €
Summe	300,00 €

3.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.060,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachlandfläche genutzte Grundstück in 25770 Hemmingstedt, Im Dorfe

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemmingstedt	1861	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemmingstedt	3	61/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 mit rd.

4.060 €

in Worten: viertausendsechzig Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 26. Mai 2025

-Digital signiert-

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

DIN 283:

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

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

4.3 Verzeichnis der Anlagen

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



Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Nord-Osten



Bewuchs auf der Fläche



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.10.2024

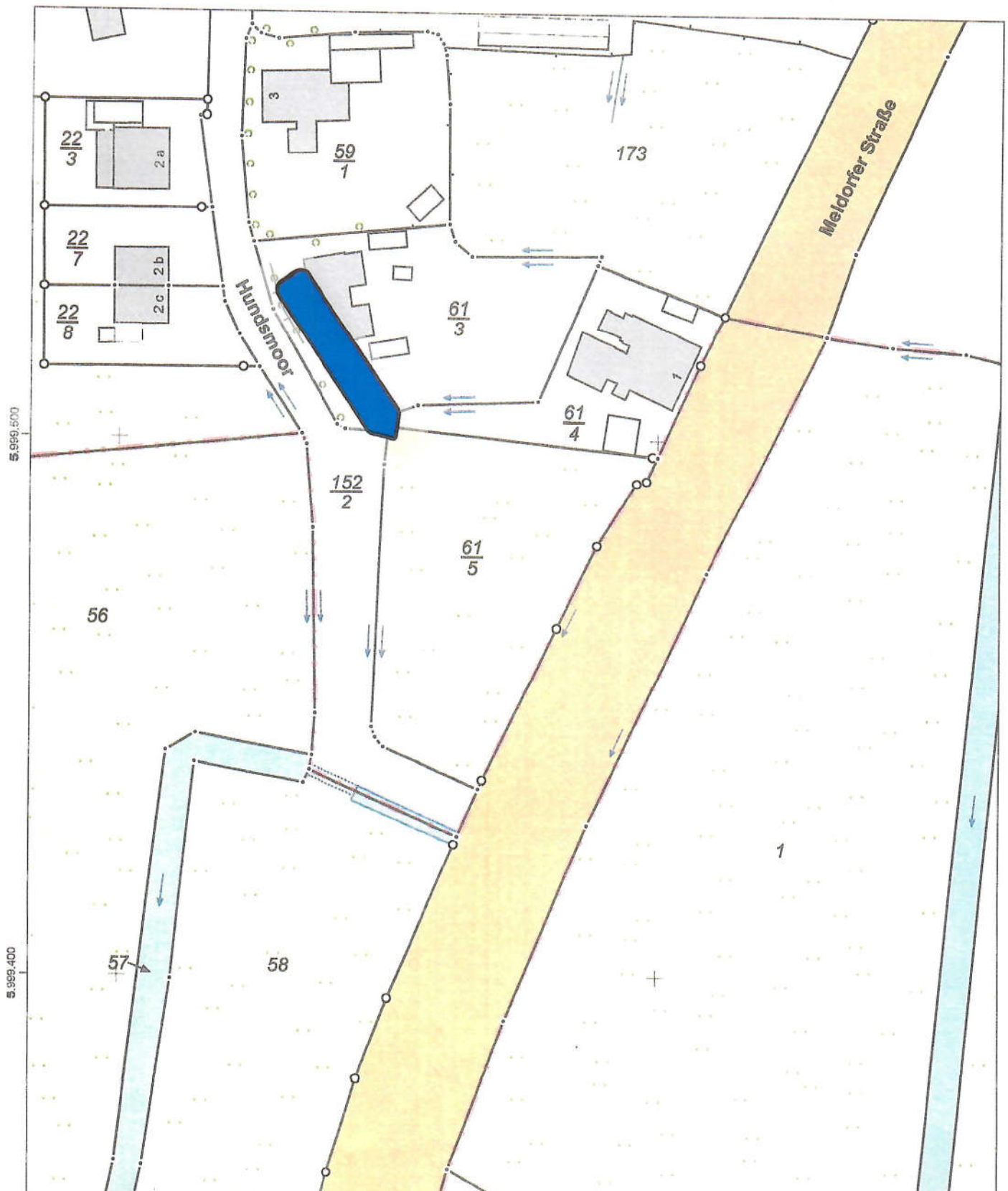
Flurstück: 61/5
Flur: 3
Gemarkung: Hemmingstedt

Gemeinde: Hemmingstedt
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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





Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Simone Witten

Telefon: 0481/97-1807
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

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

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

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

Gläubiger-ID: DE43 ZZZO 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4125
09.10.2024 / 07.01.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
08.01.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 61/5, Flur 3, Gemarkung Hemmingstedt

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

Kostenfestsetzung:

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

60,00 €.

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

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Flurst. 61/5, Flur 3,
Gemarkung Hemmingstedt

zu überweisen.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0

Erstellt am: 26.05.2025

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

Flurstück 61/5, Flur 3, Gemarkung Hemmingstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hemmingstedt
Kreis Dithmarschen

Lage: Im Dorfe

Fläche: 2.173 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.173 m² Grünland

Bodenschätzung: 2.173 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II),
Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2),
Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58
Ertragsmesszahl 1260
Gesamtertragsmesszahl 1260

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Meldorf
Grundbuchbezirk Hemmingstedt
Grundbuchblatt 1861
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in: