

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: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 28/23
Gutachten Nr.: 009/2024
Erstelldatum: 04.03.2024

- ❖ 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

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Resthofgrundstücks Alte Dorfstraße 20 und der Verkehrsfläche Alte Dorfstraße, in 25712 Hochdonn



Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt zum Stichtag am 02.02.2024

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Lage	Verkehrswert
Süderhastedt	891	1	Alte Dorfstraße 20	35.000,00 €
Süderhastedt	891	2	Alte Dorfstraße	30.000,00 €
Gesamt				65.000,00 €

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage	7
2.2 Kurze Ortsbeschreibung.....	8
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1 Privatrechtliche Situation	9
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften Flurstück 48/25.....	10
3. Kurze Gebäudebeschreibung.....	13
4. Wertermittlung	16
4.1. Unbelasteter Bodenwert der Grundstücke	17
4.1.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	17
4.1.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	17
4.1.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke	18
4.1.4 Schätzung des Bodenwerts	18
4.2 Freilegungskosten	19
4.3 Baulast BV Nr. 2.....	19
4.4 Zusammenstellung.....	20
5 Verkehrswert	21
Anlagen	23
Nr. 1 Gebäudezeichnungen.....	23
Nr. 2 Baulastenauskünfte	24

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
25712 Hochdonn.
- c.) Augenscheinlich ist das Grundstück nicht bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Über einen Energieausweis für Wohngebäude liegen keine Anhaltspunkte vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen bestehen nicht.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Der Eigentümer wurde per Schreiben vom 03.01.2024 über einen Termin zur örtlichen Aufnahme am 19.01.2024 informiert. Am 17.01.2024 meldete sich der Eigentümer telefonisch und bat um eine Terminverschiebung auf den 02.02.2024 um 9.30 Uhr. Zu diesem Termin habe ich weder den Eigentümer noch ein von diesem bestelltes Vertreter angetroffen. Das nachfolgende Gutachten wird hilfsweise auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und dem äußeren Anschein erstellt.

2. Kurzzusammenfassung

Das zu bewertende Grundstück liegt in nordöstlicher Ortsrandlage der etwa 1.100 EW zählenden Gemeinde Hochdonn. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Grundbuch von Süderhastedt Blatt 891 BV Nr. 1	Resthofgrundstück
Größe	9.662 m ²
Davon Wohnbaufläche	1.304 m ²
Davon Ackerland	1.177 m ²
Davon Grünland	7.181 m ²
Gesamtertragsmesszahl	3.010
Bodenwert Wohnbaufläche	56.072 €
Bodenwert Ackerland	2.943 €
Bodenwert Grünland	10.772 €
Bodenwert gesamt	69.787 €
Bebauung	ehem. landwirtschaftliches wohn- und Wirtschaftsgebäude
Baujahr ca.	unbekannt
Bruttogrundfläche ca.	263 m ²
Wohn- und Nutzfläche ca.	180 m ²
Bruttorauminhalt ca.	1.152 m ³
Baulicher Zustand	wirtschaftlich verbraucht
Abrisskosten ca.	34.560 €
Verkehrswert BV Nr. 1 rd.	35.000 €
Grundbuch von Süderhastedt Blatt 891 BV Nr. 2	Verkehrsfläche
Größe	602 m ²
Bodenwert BV Nr. 2 gesamt	30.100 €
Verkehrswert BV Nr. 2	30.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Auftrag vom: 15.11.2023

Bewertungsstichtag: 02.02.2024

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Süderhastedt
Blatt 891
Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung Hochdonn
Flur 2
Flurstück 48/25
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Landwirtschaftsfläche
Lage Alte Dorfstraße 20
Größe 9.662 m²

und

Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung Hochdonn
Flur 2
Flurstücke 48/22
Wirtschaftsart und Lage Verkehrsfläche Alte
Dorfstraße
Größe 602 m²

Eigentümer:

Gutachtenzweck: Gutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Gutachtenumfang: Verkehrswert nach § 194 BauGB

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 02.02.2024 durch den Unterzeichner durchgeführt. Das Gebäude war nicht zugänglich.

Unterlagen und Informationen: Durch Das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtungen vom 10.07.2023

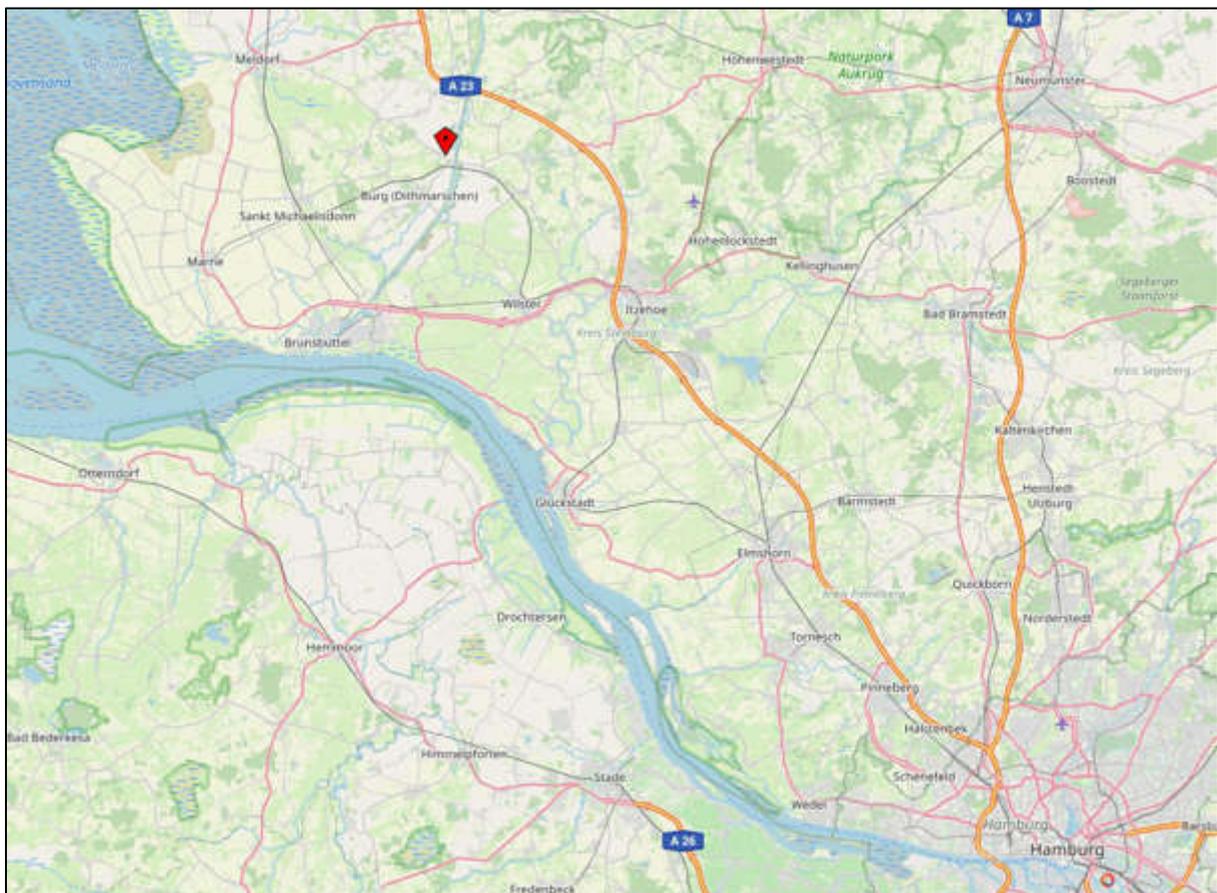
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022.
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022.
- Bauakteneinsicht beim Kreisbauamt Dithmarschen in Heide
- Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Gemeinde/Einwohner:	Hochdonn mit ca. 1.100 EW	
Geografische Lage:	Die Gemeinde liegt im südlichen Kreisgebiet.	
Verkehrsanbindung:	Hochdonn liegt an der L 327 mit Fährverbindung über den NOK. Regionaler Busverkehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in der etwa 4 km entfernten Gemeinde Burg.	
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 95 km
	Kreisstadt Heide	rd. 37 km
	Hamburg	rd. 95 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben: Die Gemeinde liegt direkt am Nordostseekanal. Nachbargemeinden sind Holstenniendorf, Gribbohm, Burg, Großenrade und Eggstedt. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden der Lösch- und Ladeplatz am Kanal, und landwirtschaftlich strukturierte Betriebe. Die Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über die rd. 4 km entfernte Gemeinde Burg. Im Ort befindet sich ein Kindergarten. Schulen werden ebenfalls in Burg vorgehalten.

Das örtliche Vereinsleben, die Badestelle Klein Westerland und das regionale Umfeld bieten gute Freizeit- und Nahholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Alte Dorfstraße 20 / Alte Dorfstraße

Umgebung: vorwiegend Wohnbebauung



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
	<u>Grundbuch Abt. III</u> Eintragungen wurden nicht bekannt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
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	Resthofgrundstück im Leerstand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird der Gebäudeflächenanteil des Grundstücks (1.304 m ²) nach § 34 BauGB beurteilt. Die Bebaubarkeit der Landwirtschaftsflächen wird nach § 35 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.
Baulasten:	Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen vom 11.01.2024 ist das Flurstück 48/25 (BV Nr. 1) nicht durch eine Baulast belastet. Für das Flurstück 48/22 besteht eine Erschließungsbaulast.
Denkmalschutz:	besteht nicht

Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

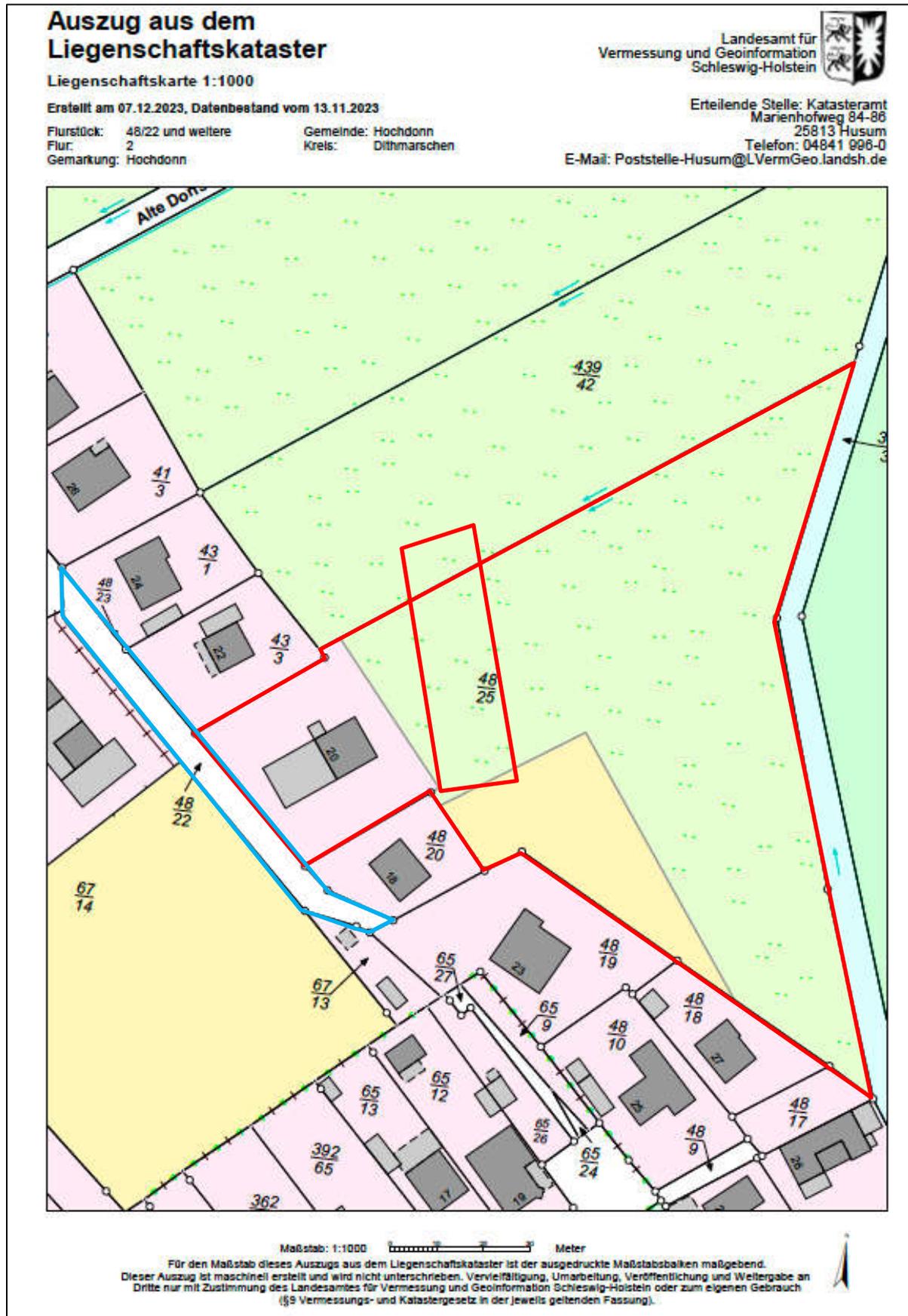
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften Flurstück 48/25

Ausrichtung:	Das Rundstück sind von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Die Baufläche ist nahezu rechteckig, die Landwirtschaftsfläche unregelmäßig geschnitten
Breite/Tiefe:	ca. 37 m / 36 m
Grundstücksgröße gesamt:	9.662 m ² davon 1.304 m ² Bauland davon 1.177 m ² Ackerfläche davon 7.181 m ² Grünland
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die alte Dorfstraße
Art der baulichen Nutzung:	Resthof
Straßenart:	Weg
Straßenausbau:	befestigt
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt.

2.6 Tatsächliche Eigenschaften Flurstück 48/22

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine 602 m² große Verkehrsfläche. Sie ist ca. 100 m lang und im Mittel rd. 4 m breit. Sie besteht aus wassergebundenem Naturbelag oder aus Schotter.



Ausschnitt aus der Flurkarte (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 auftragsgemäß nicht angestellt.

3. Kurze Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um ein altes Resthofgebäude welches ca. vor 1925 errichtet wurde. Das Umfassungsmauerwerk besteht aus roten Ziegelsteinen. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet und mit Reet oder Welleternit gedeckt. Die Außentüren sind Brettertüren. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- oder Stallfenster.

Das Gebäude vermittelt einen wirtschaftlich verbrauchten Eindruck. Es bestehen umfängliche Schäden am Mauerwerk und an der Dacheindeckung. Nach den äußeren Merkmalen ist die Baumasse abbruchreif.

Auf dem Grundstück sind zwei Wohnwagen ohne Versicherungskennzeichen abgestellt. Diese werden vorbehaltlich einer gegenteiligen Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, in Anlehnung an BGH, Az.: V ZB 75/19, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör nach § 97 BGB betrachtet und werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt.



Wohnwagen



südliche Gebäudeecke



Südostfassade



Südostfassade



Dachfläche nach Südosten



Ansicht von Osten



Giebelwand Nordosten



Giebelwand Nordosten



nördliche Gebäudeecke



Ausschnitt Nordwestfassade



Ansicht von Westen

4. Wertermittlung

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 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** (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

Es handelt sich um ein Grundstück mit abrissträchtiger Bausubstanz

Solche Grundstücke werden am Markt zwecks Abrisses der Altbausubstanz und mit der Absicht das freigelegte Grundstück einer Neubebauung zuzuführen erworben. Bei der Kaufpreisbildung stehen daher der Bodenwert und die Freilegungskosten im Vordergrund.

Der Bodenwert kann mittels des Vergleichswert- oder des Bodenrichtwertverfahrens ermittelt werden.

4.1. Unbelasteter Bodenwert der Grundstücke

4.1.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.1.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag der Bodenrichtwerte	01.01.2022
Bodenrichtwert Bauland	50,00 €/m²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Bodenrichtwert. Ackerland	2,50 €/m²
Bodenrichtwert Grünland	1,50 €/m²

4.1.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	02.02.2024
Grundstücksgröße BV Nr. 1 gesamt	9.662 m ²
Davon Wohnbaufläche	1.304 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Davon Ackerfläche	1.177 m ²
Davon Grünland	7.181 m ²
Grundstücksgröße BV Nr. 2	602 m ²
Grundstücksqualität	Verkehrsfläche/WG

4.1.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		50,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	02.12.2023	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		50,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Richtwertzone	Ortslage	Ortslage	1,00
Fläche (n)	800 m ²	1.304 m ²	0,86
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
sonstiges	./.	./.	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		43,00 €/m ²	
Fläche		1.304 m ²	
Bodenwert der Wohnbaufläche		56.072 €	
Ackerfläche		1.177 m ²	
Bodenrichtwert Ackerfläche zum 01.01.2022		2,50 €/m ²	
Preisentwicklung geschätzt Faktor		1,0	E 03
Bodenwert der Ackerfläche		2.943 €	
Grünland		7.181 m ²	
Bodenrichtwert für Grünland zum 01.01.2022		1,50 €/m ²	
Preisentwicklung geschätzt Faktor		1,0	E 04
Bodenwert der Grünlandfläche		10.772 €	
Bodenwert BV Nr. 1 gesamt		69.787 €	
Bodenwert BV Nr. 2		602 m²	
Bodenrichtwert Wohnbaufläche		50 €/m ²	
i. v. H. des Bodenrichtwerts		100 %	E 05
Bodenwert BV Nr. 2 gesamt		30.100 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01/03/04

Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der örtlichen Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis 0,86.

E 05

Nach den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur ist der Bodenwert von Zufahrten mit i. M. rd. 100 % des Bodenwerts für Wohnbauflächen anzusetzen.

4.2 Freilegungskosten

Die Freilegungskosten werden überschlägig wie folgt geschätzt:

	Länge EG	22,60 m	
x	Breite EG	9,85 m	
x	Höhe EG	2,65 m	
=	BRI Erdgeschoss rd.		590 m³
	Länge Dach i. M. (22,60 m +16,60 m)/2	19,60 m	
x	Breite Dach i. M. 9,85/2 m	4,93 m	
x	Höhe Dach	5,82 m	
=	BRI Dachboden rd.		562 m³
=	BRI gesamt:		1.152 m³
x	€/m ³ BRI rd.		30 €/m ³
=	Freilegungskosten gesamt		34.560 €

Diese kalkulatorischen Kosten enthalten die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung, Entleerung von Öltanks, Verlegung von Leitungen usw. einschließlich der Veräußerungserlöse für wiederverwendbare Bauteile. Es handelt sich um durchschnittliche Kosten ohne Berücksichtigung von Einflüssen aufgrund von Veränderungen in der Beschäftigungs- und/oder Konkurrenzlage der einschlägigen Gewerke und der Verfügbarkeit von Deponien. Unterstellt wird der Rückbau nicht kontaminierter Baumasse. Einem möglichen Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

4.3 Baulasten BV Nr. 2

Die Baulasten auf dem Flurstück 48/22 (BV Nr. 2) dient der Erschließung des Grundstücks Alte Dorfstraße 18 (Flurstück 48/20 der Flur 2) und der Zufahrt bzw. der Erschließung des Grundstücks Alte Dorfstraße 22 (Flurstück 48/22 der Flur 2) . Bei dem belasteten Flurstück handelt es sich insgesamt um eine Verkehrsfläche. Ein werterheblicher Einfluss durch die Baulast wird daher nicht gesehen.

4.4 Zusammenstellung

	Bodenwert Blatt 891 BV Nr. 1, Flurstück 48/25	69.787
-	Rückbaukosten	-34.560
=	Freigelegter Bodenwert gesamt	35.227
	Bodenwert Blatt 891 BV Nr. 2, Flurstück 48/22	30.100

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks BV Nr. 1 werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Bodenwert abzüglich der Rückbaukosten orientieren.

Der Bodenwert von Verkehrsflächen die als Zufahrten dienen orientiert sich am Bodenrichtwert für Wohnbauflächen.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) der Grundstücke in 25712 Hochdonn, zum Stichtag am 02.02.2024 geschätzt zu:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Lage	Verkehrswert
Süderhastedt	891	1	Alte Dorfstraße 20	35.000,00 €
Süderhastedt	891	2	Alte Dorfstraße	30.000,00 €
Gesamt				65.000,00 €

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

Aufgestellt am 04.03.2024

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 Richtlinien¹:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- 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
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 02/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

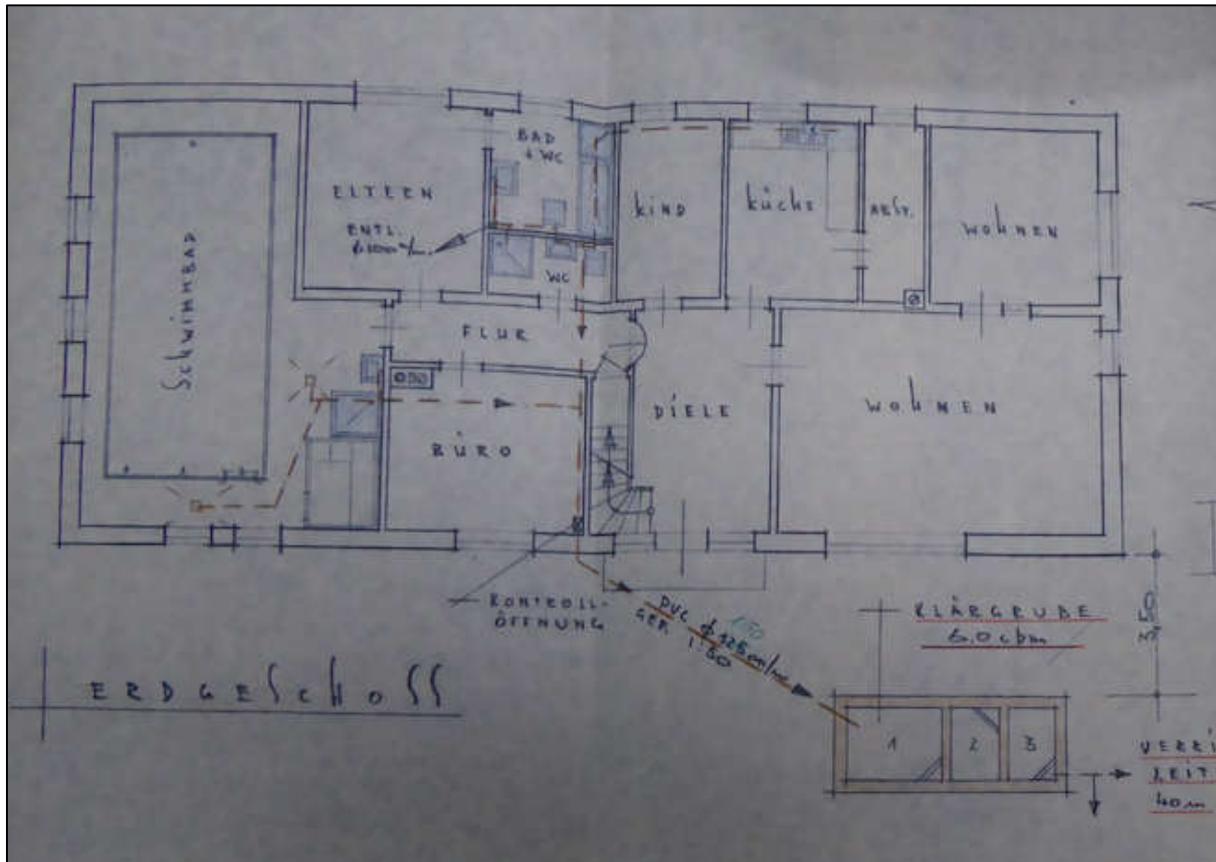
Verwendete Software:

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

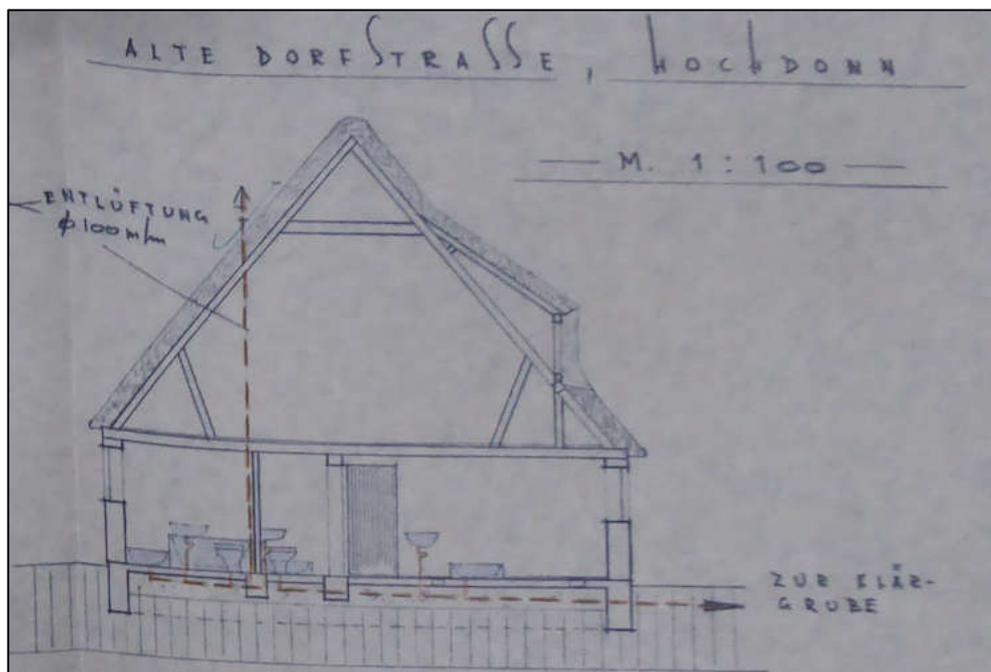
¹ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Gebäudezeichnungen



Erdgeschosszeichnung zum Bauschein 1308/82



Schnitt zum Bauschein 1308/82

Nr. 2 Baulastenauskünfte

<p>Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide</p> <p>Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel</p> <p>nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de</p>		 <p>KREIS DITHMARSCHEN</p> <p>Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung</p> <p>Stettiner Straße 30 25746 Heide</p> <p>Auskunft</p>	
<p>Ihre Zeichen/Nachricht vom 18.12.2023</p>	<p>Mein Zeichen 221/55</p>	<p>Heide, 11.01.2024</p>	<p>Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de</p> <p>Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung</p> <p>Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO</p>
<p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: - Flurstück 48/22 der Flur 2 der Gemarkung Hochdonn Alte Dorfstr. in 25712 Hochdonn</p> <p>Sehr geehrter Herr Hautmann</p> <p>für das o. a. Flurstück liegen Baulasteintragungen gemäß beiliegen- der Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Hoch- donn vor.</p>			

Aktenzeichen 77/0/01080/000/BA

Systemnummer 2004-0180

Baulastenblatt - Nr.: 12

Begünstigter

begünstigtes Grundstück Alte Dorfstraße 18
25712 Hochdonn

ehem.: Flurstück 48/14 - teilw., Flur 2, Gemarkung
Hochdonn
jetzt: Flurstück 48/20, Flur 2, Gemarkung Hochdonn

Belasteter

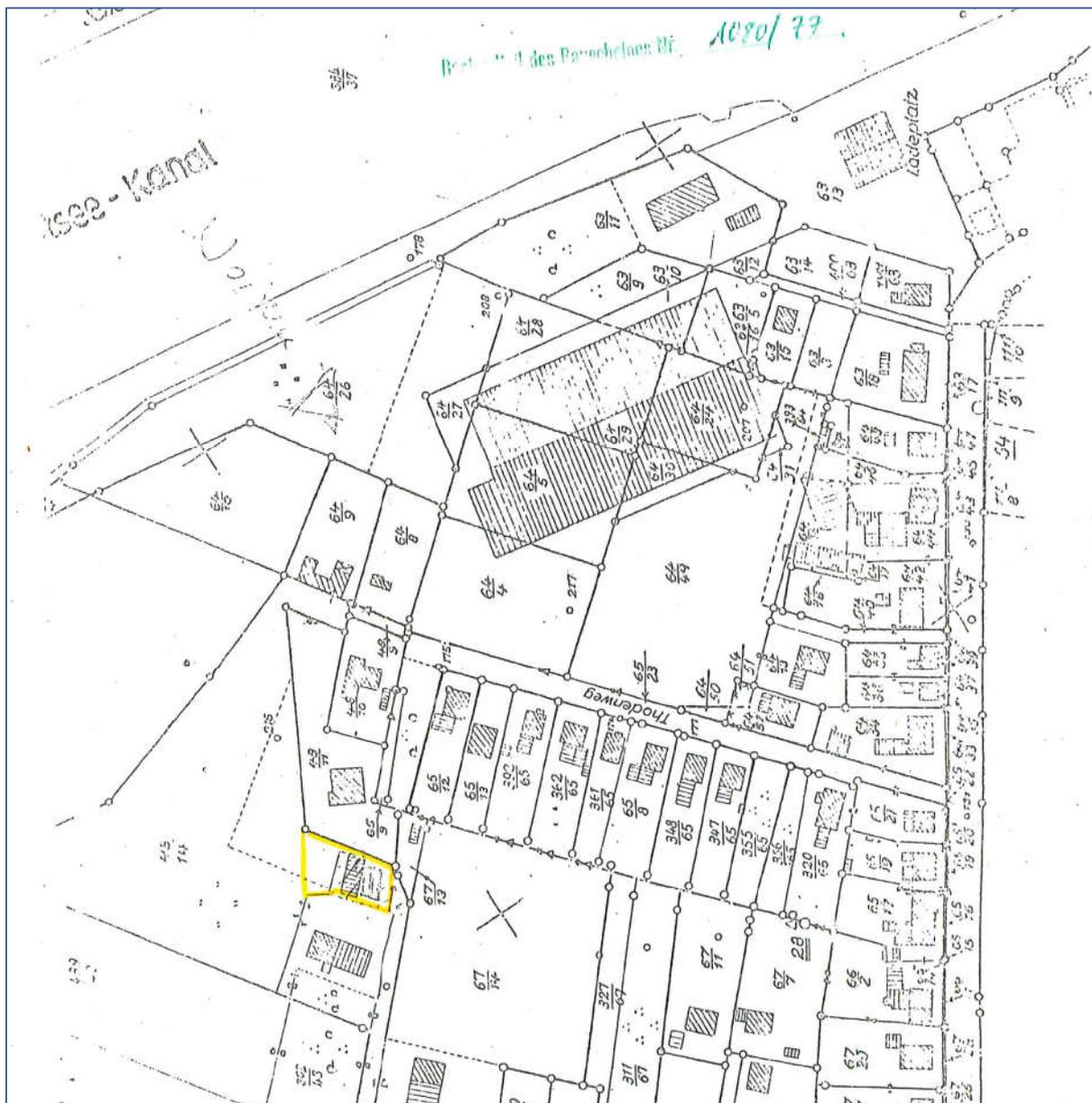
belastetes Grundstück Alte Dorfstraße
25712 Hochdonn

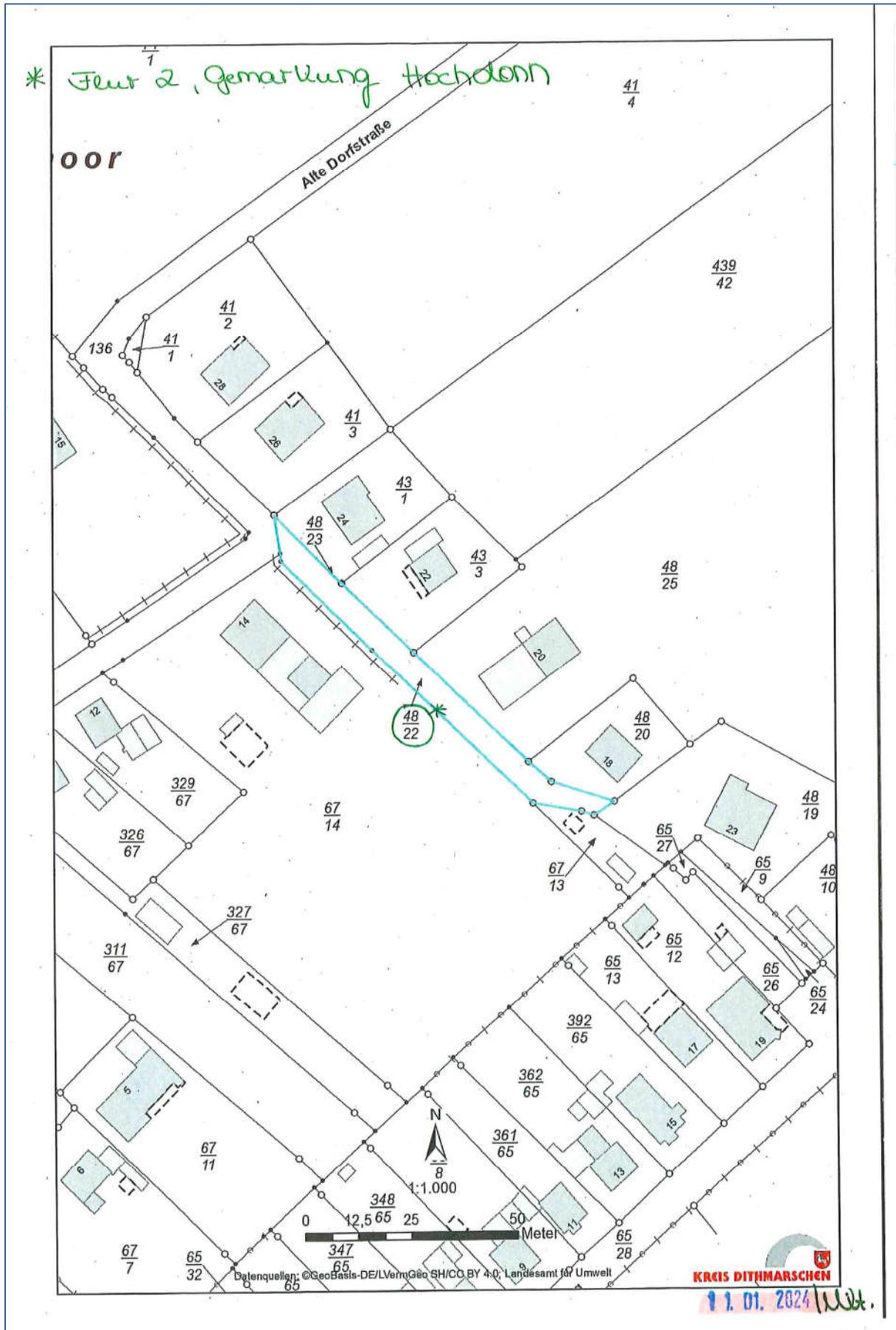
ehem.: Flurstück 48/14 teilw., Flur 2, Gemarkung
Hochdonn
ehem. Flurstück 48/21 - teilw., Flur 2, Gemarkung
Hochdonn
jetzt: Flurstück 48/22, Flur 2, Gemarkung Hochdonn

Baulastbezeichnung

Die Erschließung zu dem Grundstück, auf dem das Einfamilienhaus errichtet werden soll (**jetzige** ehem. Flurbezeichnung: Flur 2, Flurstück 48/14 tlw. der Gemarkung Hochdonn – **jetzt**: Flurstück 48/20, Flur 2 der Gemarkung Hochdonn), erfolgt über das (**ehem.**) Flurstück 48/14 **teilw.** der Flur 2 der Gemarkung Hochdonn (**jetzt**: Flurstück 48/22, Flur 2 der Gemarkung Hochdonn) durch einen 3,20 m breiten Zufahrtsweg.

Eingetragen am 19.08.1977 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 19.08.1977.





Aktenzeichen 601.624.05 17/81 / 98/2/1350

Systemnummer 2004-0163

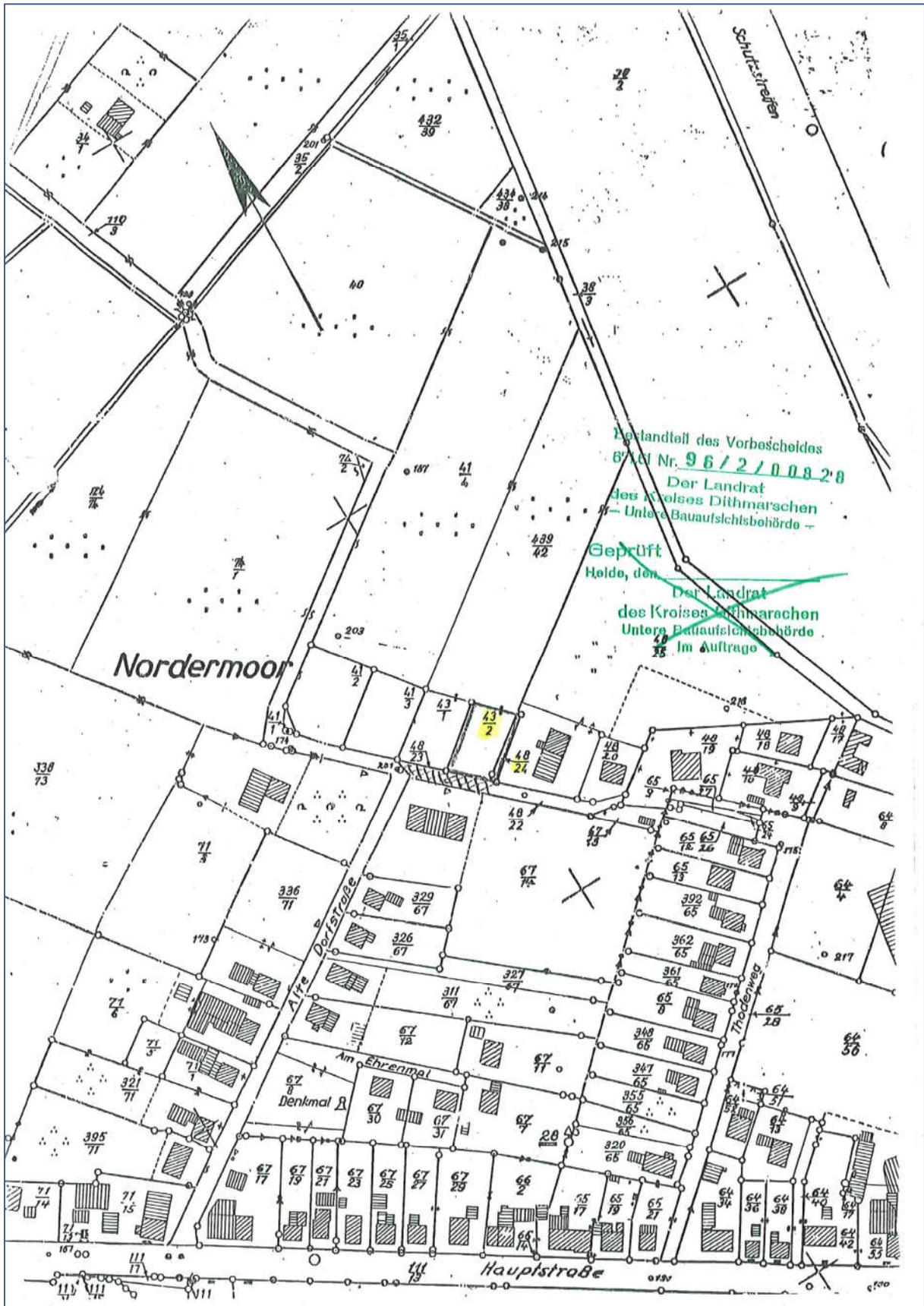
Baulastenblatt - Nr.: 17

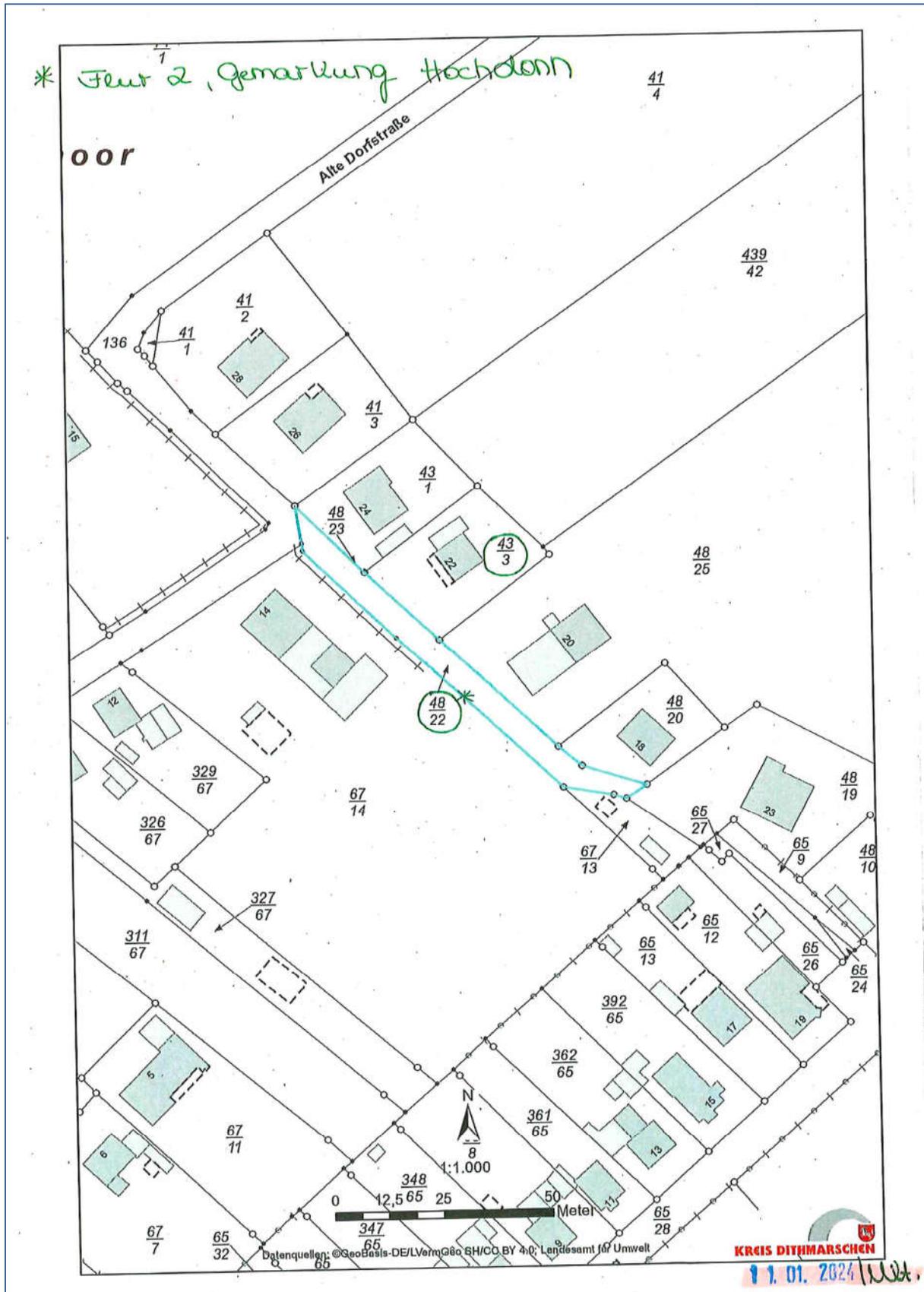
Begünstigter	
begünstigtes Grundstück	Alte Dorfstr. 22 25712 Hochdonn ehem.: Flurstück 43/2, Flur 2, Gemarkung Hochdonn jetzt: Flurstück 43/3, Flur 2, Gemarkung Hochdonn
Belasteter	
belastetes Grundstück	Alte Dorfstr. 25712 Hochdonn ehem.: Flurstück 48/21 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Hochdonn jetzt: Flurstück 48/22, Flur 2, Gemarkung Hochdonn

Baulastbezeichnung

Gestattung eines ordnungsgemäßen Überwegungs- und Zufahrtsrechtes zugunsten des jeweiligen Eigentümers des (ehem.) Flurstückes 43/2 der Flur 2 der Gemarkung Hochdonn – jetzt: Flurstück 43/3, Flur 2, Gemarkung Hochdonn, in einer Mindestbreite von 3,20 m gem. Einzeichnung in beiliegendem Lageplan.

Eingetragen am 05.08.1981 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 05.08.1981.





Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		 KREIS DITHMARSCHEN	
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung	
nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de		Stettiner Straße 30 25746 Heide Auskunft	
18.12.2023	221/55	Heide, 11.01.2024	Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <u>hier:</u> Flurstück 48/25 der Flur 2 der Gemarkung Hochdonn Alte Dorfstr. 20 in 25712 Hochdonn		Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung	
Sehr geehrter Herr Hautmann,		Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO	
für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.			